

DÉLIBÉRATION N° 3

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 16 MARS 2023

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 2022.

Fait à Montreuil, le 24 mars 2023

La présidente,



Géraldine CECCONI

COMPTE FINANCIER 2022

Rapport de gestion budgétaire

Table des matières

ANALYSE DE L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE 2022	4
Introduction : points généraux	4
I. Point d'attention et principaux constats sur l'exécution budgétaire 2022	4
A. Point d'attention	4
B. Principaux constats sur l'exécution budgétaire 2021	5
II. Évolution des principaux agrégats sur l'exercice 2022	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 2022	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	20
A. Les loyers (redevances d'occupation).....	20
B. Les provisions pour charges locatives (au sens produits).....	20
C. Les premières mises de masse.....	21
D. Les produits annexes.....	21
E. Les remboursements effectués par les mandataires.....	21
F. Les indemnisations des assurances.....	21
G. Subvention DGDDI.....	21
H. Parts-État.....	21
I. Dégrèvements d'impôts.....	22
J. Plan de résilience France Relance et Bercy Vert.....	22
III. Les opérations non budgétaires (dont les dépôts de garantie).....	22

ANALYSE DE L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE 2022

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 2022

A. Point d'attention

Pour la cinquième 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 2022

Pour rappel, il a été présenté deux budgets rectificatifs (BR) au titre de l'exercice 2022 (conseil d'administration du 30 mars 2022 pour le BR I et conseil d'administration électronique des 19 et 20 octobre 2022 pour le BR II).

Concernant les dépenses, de manière générale, on observe que l'année 2022 se solde par un taux de consommation de **87,5 % en AE** (soit 12 541 939 €) **et de 84,4 % en CP** (soit 13 839 687 €).

L'année 2022 a été marquée par un grand nombre de fluctuations dont l'établissement a eu connaissance en cours d'année et qui justifient la création de deux BR sur cet exercice. Il s'agit :

- pour les dépenses de personnel : l'arrêt du logiciel Girafe a entraîné la prise en charge financière des dépenses de personnel par le CSRH de Bordeaux à partir du mois de juillet. Les dépenses ont donc baissé;
- pour les dépenses de fonctionnement : le contexte international complexe ayant une incidence directe sur le prix des énergies et sur les matières premières a engendré une augmentation des dépenses de certaines sous-destinations ; la subvention DGDDI ayant augmenté de 500 000 €, elle a permis de nouveaux travaux améliorant le cadre de vie des locataires ; enfin la perception des subventions du plan de résilience et de Bercy Vert nous a obligé à revoir nos dépenses à la hausse pour réaliser les opérations s'y rapportant ;
- pour les dépenses d'investissement : le rythme des décaissements est toujours complexe à estimer en raison d'un dépôt des appels de fonds des mandataires qui dépend de l'avancement des travaux.

Concernant les recettes, le montant exécuté en 2022 (**12 255 519 €**) est en légère baisse par rapport à l'exercice 2021 (12 461 567 €). Même si les loyers sont en hausse cette année, la différence s'explique par une baisse des remboursements des mandataires, le suivi étant désormais au fil de l'eau et précis.

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 2022

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

En 2022, un montant de **12 541 939 € en AE** a été consommé, soit 87,5 % du BR II 2022 et 95,6 % du BI 2022. Le tableau suivant ventile l'exécution des dépenses 2022 en AE par nature.

AE par nature montants en euros	Exécuté 2021	BI 2022	BR II 2022	Exécuté 2022	Variation – exécuté 2022/2021	Taux d'exécution 2022 (exécuté/BR)
Personnel	107 904	120 509	64 000	58 582	-45,7%	91,5%
Fonctionnement	9 005 310	9 088 162	9 412 580	8 152 045	-9,5%	86,6%
Investissement	6 801 056	3 915 870	4 858 500	4 331 312	-36,3%	89,1%
Total des dépenses en AE	15 914 270	13 124 541	14 335 080	12 541 939	-21,2%	87,5%

Les AE consommées sont en baisse par rapport à l'exercice 2021 (-21,2 %). Il convient tout d'abord de rappeler que 2021 est une année exceptionnelle qui rattrape un grand nombre d'opérations n'ayant pu avoir lieu en 2020 en raison du contexte sanitaire. La baisse des AE s'explique également par trois facteurs : des dépenses de personnel prises en charge à la moitié de l'année par le CSRH de Bordeaux, des dépenses de fonctionnement en baisse car l'année 2022, contrairement à 2021, n'a pas été marquée par le renouvellement de conventions de réservation, et enfin, par des engagements en investissement en forte baisse (-36,3%).

En 2022, un montant de **13 839 687 € en CP** a été consommé, soit 84,4 % du BR II 2022 et 94,83 % du BI 2022.

Le tableau suivant ventile l'exécution des dépenses 2022 en CP par nature.

CP par nature montants en euros	Exécuté 2021	BI 2022	BR II 2022	Exécuté 2022	Variation – exécuté 2022/2021	Taux d'exécution 2022 (exécuté/BR)
Personnel	107 904	120 509	64 000	58 582	-45,7%	91,5%
Fonctionnement	9 195 164	9 913 070	10 418 120	9 303 932	1,2%	89,3%
Investissement	4 419 472	4 560 338	5 910 000	4 477 173	1,3%	75,8%
Total des dépenses en CP	13 722 540	14 593 917	16 392 120	13 839 687	0,9%	84,4%

La consommation des CP 2022 est équivalente à celle de 2021. Au regard de la hausse du prix des énergies, il avait été prévu au BR II 2022 des marges de manœuvre qui n'ont finalement pas été consommées. En investissement, l'établissement reste tributaire de l'avancement des travaux des

mandataires et du dépôt de leurs appels de fonds, ce qui explique une consommation des CP à hauteur de 75,8 %.

B. Part des dépenses et taux d'exécution

En 2022, les dépenses s'élèvent à **12 541 939 € en AE** et **13 839 687 € en CP**. Elles se répartissent ainsi :

1. Les dépenses de personnel s'élèvent à 58 582 € en AE/CP soit 0,4 % des décaissements totaux. Suite à l'arrêt du logiciel Girafe, les dépenses de personnel sont prises en charge depuis le 1^{er} juillet 2022 par le CSRH de Bordeaux.
2. Les dépenses de fonctionnement atteignent 8 152 045 € d'AE et 9 303 932 € de CP. Elles représentent 67 % des CP consommés en 2022. Les AE sont cette année encore en baisse par rapport à l'exécuté de l'année précédente. Si l'année 2021 avait été marquée par l'engagement de nouvelles conventions de réservation et le renouvellement d'anciennes, ce n'est pas le cas de l'année 2022. Par ailleurs, des crédits supplémentaires avaient été alloués aux services territoriaux en 2021 pour des travaux supplémentaires, ce qui n'a pas non plus été le cas en 2022.
3. Les dépenses d'investissement qui s'élèvent en AE à 4 331 312 € et à 4 477 173 € en CP, soit 33 % des CP consommés en 2022, concernent principalement les dépenses au titre de la programmation immobilière cadre (PIC). Le taux d'exécution de la nature *investissement* est de 89,1 % en AE et de 75,8 % en CP par rapport au BR II 22. Le taux d'exécution en AE s'explique par le non-engagement de certaines opérations prévues en 2022 et qui le seront en 2023.

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 12 286 805 € inscrit en recettes au BR II 2022, **12 255 519 €** ont été encaissés, soit **99,75 %** du montant prévisionnel.

Les recettes budgétaires exécutées en 2022 sont ventilées ainsi par nature :

- **les recettes propres** : d'un montant de 10 792 428 €, elles représentent 88 % des recettes totales et sont en baisse de 3,2 % par rapport à 2021.
- **les autres financements de l'État** : d'un montant de 1 463 091 €, ils représentent 12 % des recettes totales, en augmentation de 11,8 % par rapport à 2021.

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

Recettes montants en euros	Exécuté 2021 (au sens encaissement)	BI 2022	BR II 2022	Exécuté 2022 (au sens encaissement)	Variation - exécuté 2022/2021	Taux d'exécution /BR 2022
Recettes propres	11 153 206	10 730 805	10 830 805	10 792 428	-3,2%	99,6%
Autres financements de l'État	1 308 362	760 000	1 456 000	1 463 091	11,8%	100,5%
Total	12 461 568	11 490 805	12 286 805	12 255 519	-1,7%	99,7%

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

1. Globalement, les recettes constatées sur l'exercice 2022 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 liée au doublement de la subvention DGDDI ainsi qu'à l'encaissement des subventions du plan de résilience et de Bercy vert.

L'exercice de comparaison montre une baisse de 1,7 % des recettes, passant de 12 461 568 € en 2021 à **12 255 519 €** en 2022, soit une différence de 206 049 €. Cette baisse s'explique principalement par la baisse des recettes propres (-360 778 €), et notamment des remboursements des mandataires de moins en moins conséquents.

Par ailleurs, il est important de souligner que s'il est possible de retracer les recettes budgétaires 2022 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 2022

A. Autorisations budgétaires

Au vu des recettes encaissées, **12 255 519 €**, et des dépenses réalisées, **13 839 687 €**, le **solde budgétaire** découlant des seules autorisations budgétaires, y compris les opérations relatives à l'investissement, est **déficitaire de 1 584 168 €**.

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)	12 255 519 €
Dépenses décaissées (2)	13 839 687 €
SOLDE BUDGÉTAIRE = (1) - (2)	-1 584 168 €

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 bénéficiaire **de 177 660 €**, contre un résultat prévisionnel déficitaire de 594 521 € au BR II.

Ce résultat, qui provient de la seule activité courante de l'établissement sur l'exercice 2022, 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 moins élevé que celui issu du compte financier 2021 (318 281 €). Cela s'explique par une hausse des charges de fonctionnement (+1 %€) alors que les produits sont stables.

Produit de fonctionnement (classe 7) (1)	14 501 835 €
Charges de fonctionnement (classe 6) (2)	14 324 175 €
RÉSULTAT = (1) - (2)	177 660 €

2. La capacité d'autofinancement (CAF)

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

Elle se calcule en corrigeant le résultat comptable de l'exercice des opérations qui affectent le résultat, mais qui ne donnent pas lieu à décaissement ou encaissement comme les dotations et reprises aux amortissements et provisions.

Au 31 décembre 2022, la CAF s'établit à **2 352 185 €**, à un montant proche de celui de 2021 (2 241 408 €).

RÉSULTAT (1)	177 660 €
Dotations aux amortissements et provisions (2)	4 347 827 €
Reprises sur amortissements et provisions (3)	2 295 759 €
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés (4)	234 535 €
Produits de cession des éléments d'actifs (5)	0 €
Quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs(6)	112 078 €
CAF = (1) + (2) - (3) + (4) - (5) - (6)	2 352 185 €

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 négative pour 2022 : le fonds de roulement diminue de **1 074 760 €**. Cette diminution traduit l'utilisation des ressources de long terme de l'établissement pour ses investissements.

Ce prélèvement est moindre que celui de la prévision budgétaire (4 075 315 €) : des dépenses d'investissement plus importantes étaient prévues au BR II. Il est aussi moins élevé que celui constaté à la fin de l'exercice 2021 (prélèvement de 2 033 128 €).

CAF (1)	2 352 185 €
Ressources (2)	354 252 €
Emplois (3)	3 781 197 €
Variation du fonds de roulement (prélèvement) = (1) + (2) - (3)	-1 074 760 €

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

Le niveau du fonds de roulement s'établit au 31 décembre 2022 à **9 401 100 €**, contre 10 475 860 € au 31 décembre 2021.

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

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

Au 31 décembre 2022, 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 **- 1 068 221 €** contre - 1 545 343 € en 2021, soit une baisse de 477 122 €.

Cette configuration permet à la **trésorerie** de l'établissement de s'établir à **10 469 321 €** au 31 décembre 2022 contre 12 021 203 € au 31 décembre 2021, soit une variation de **-1 551 882 €**.

Le niveau de la trésorerie de l'établissement, qui demeure élevé, doit être étudié au regard des *restes à payer* et des prévisions budgétaires d'investissement, les restes à payer en investissement s'élevant 5,394 millions d'euros au 31 décembre 2022.

ANNEXE :

ANALYSE DES DÉPENSES ET DES RECETTES

I. Les dépenses par nature et destination

Montants en euros		DÉPENSES EXÉCUTÉES EN 2022 (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		1 288 222		1 288 222	9,3%
SDEST 1-2	Versement aux locataires		470 055		470 055	3,4%
SDEST 1-3	Fluides et énergies		1 958 832		1 958 832	14,2%
SDEST 1-4	Équipements divers		44 986		44 986	0,3%
SDEST 1-5	Gardiennage et sécurité	56 007	12 463		68 470	0,5%
SDEST 1-6	Nettoyage et entretien des communs	2 575	971 776		974 351	7,0%
DEST 1 : gestion locative et habitabilité des logements		58 582	4 746 334		4 804 916	34,7%
SDEST 2-2	Programmation immobilière		1 163 746	4 384 458	5 548 204	40,1%
SDEST 2-3	Travaux courants hors PI		1 074 798	92 715	1 167 513	8,4%
SDEST 2-5	Impôts taxes et primes d'assurance		2 151 733		2 151 733	15,5%
DEST 2 : gestion et entretien du patrimoine immobilier			4 390 277	4 477 173	8 867 450	64,1%
SDEST 3-1	Fournitures et équipements administratifs		5 822		5 822	0,0%
SDEST 3-2	Frais de mission et de réception		513		513	0,0%
SDEST 3-3	Formation professionnelle et conseil		79 610		45 370	0,6%
SDEST 3-4	Informatique		66 804		66 804	0,5%
SDEST 3-5	Impayés, contentieux et pénalités		14 572		14 572	0,1%
DEST 3 : fonctions supports			167 321		167 321	1,2%
TOTAL DES DÉPENSES par nature		58 582	9 303 932	4 477 173	13 839 687	
POIDS DES DÉPENSES par nature		0,4%	67,2%	32,4%	100%	100%

A. Destination 1. Gestion locative et habitabilité des logements

GLOBAL montants en euros	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	4 838 069	4 698 522	5 398 500	5 873 500	4 355 462	4 804 916	80,7%	81,8%

L'exécution des dépenses 2022 de la destination 1 se répartit ainsi :

1. Au titre du personnel : **58 583 €** en AE/CP.
2. Au titre du fonctionnement : **4 296 880 €** en AE et **4 746 334 €** 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 2022, les décaissements afférents à ce poste de dépenses s'élèvent à **1 288 222 €**. Cette diminution de 21,9 % s'explique par l'absence de conclusion ou de renouvellement de convention de réservation sur cet exercice (excepté le renouvellement d'une convention concernant six logements à Bellegarde).

DFCT Montants en euros	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 675 931	1 651 247	1 360 000	1 835 000	815 777	1 288 222	60,0%	70,2%

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 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	416 139	412 144	520 000	520 000	466 908	470 055	89,8%	90,4%

Traditionnellement, la régularisation des charges locatives constitue la grande majorité de ce poste de dépenses qui sont de l'ordre de 300 000 à 400 000€ chaque année. S'y ajoutent les dépenses refacturables à l'État (les « parts-Etat ») en raison de l'occupation partagée de locaux. Ces deux postes sont en légère augmentation en 2022.

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

DFCT Montants en euros	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 582 315	1 573 703	2 250 000	2 250 000	1 945 060	1 958 832	86,4%	87,1%

L'exercice 2022 a été marqué par un retour à la hausse des dépenses de fluides et énergies (+22,9%). Bien que cette sous-destination soit tributaire des conditions météorologiques, cette hausse s'explique principalement par la hausse du prix des énergies.

Les principaux postes de dépenses sur cette sous-destination sont le gaz (47 %), le fioul (21 %), l'électricité (14 %) et l'eau (18 %).

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 Montants en euros	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	49 763	35 092	70 000	70 000	35 040	44 986	50,1%	64,3%

Les nouveaux engagements sont en baisse par rapport à l'exécuté 2021, notamment en raison du fonds d'action qui a permis à certains services territoriaux de meubler les logements grâce aux sommes perçues.

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 Montants en euros	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	103 450	103 450	60 000	60 000	56 007	56 007	93,3%	93,3%

En raison de la prise en charge des dépenses de personnel par le CSRH de Bordeaux depuis le 1^{er} juillet 2022, les dépenses de personnel sont en baisse sur cette sous-destination.

DFCT Montants en euros	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	5 583	4 725	13 500	13 500	15 006	12 463	111,2%	92,3%

Le taux d'exécution 2022 est beaucoup plus conséquent qu'en 2021 en raison de la nécessité d'avoir recours à un prestataire 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*).

DPER	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	4 454	4 454	4 000	4 000	2 575	2 575	64,4%	64,4%

Cette sous-destination porte également les contrats relatifs aux prestations de nettoyage des parties communes et d'entretien des espaces verts (nature *fonctionnement*).

DFCT	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 000 434	913 707	1 121 000	1 121 000	1 019 089	971 776	90,9%	86,7%

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 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	10 900 254	8 794 915	8 759 000	10 270 500	8 045 641	8 867 450	91,9%	86,3%

L'exécution des dépenses 2022 de la destination 2 se répartit ainsi :

1. En fonctionnement, elles s'élèvent à 3 717 329 € en AE et 4 390 277 € en CP.
2. En investissement, elles atteignent 4 328 312 € en AE et 4 477 173 € en CP.

Les décaissements afférents à cette destination atteignent des niveaux satisfaisants, le BR II 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.

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 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	948 926	1 427 053	700 000	1 009 500	612 387	1 163 746	87,5%	115,3%

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. En 2021,

l'enveloppe dédiée aux travaux de rénovation avaient été augmentée pour atteindre 703 000 €, tandis qu'en 2022 elle retrouve un montant annuel habituel de 552 000 €.

DINV	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	6 681 073	4 336 564	4 728 000	5 780 000	4 219 527	4 384 458	89,2%	75,9%

La nature *investissement* de la sous-destination affiche également un taux d'exécution avoisinant les 90 % 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 2022 concernent :

- la chaufferie de Montmélian (137 000 €)
- le remplacement des menuiseries extérieures à la Seyne-sur-mer (272 000 €)
- la deuxième phase des travaux de la cité de Port-Saint-Louis (698 000 €)

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 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 041 211	829 428	1 061 000	1 211 000	953 209	1 074 798	89,8%	88,8%

Ces dépenses de fonctionnement concernent principalement les rénovations d'appartements effectuées sur les enveloppes des ST (hors PI donc) ainsi que cette année, une partie du montant des opérations liées à l'augmentation de la subvention DGDDI. Les crédits de paiement plus conséquents sur cet exercice témoignent d'un apurement des restes à payer des années précédentes.

DINV	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	110 083	82 908	120 000	120 000	108 785	92 715	90,7%	77,3%

Cette sous-destination englobe une partie minime du fonds d'action 2022 , ainsi que la réalisation de certains travaux d'investissement pour les services territoriaux sans mandataire.

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

DFCT	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	2 118 961	2 118 961	2 150 000	2 150 000	2 151 733	2 151 733	100,1%	100,1%

Ce poste représente 15,44 % des dépenses totales de l'établissement. Les décaissements affichent une légère augmentation (+ 1,54 %) par rapport à 2022. Ceci est dû à l'augmentation de certaines taxes foncières et d'habitation et à celle de la prime d'assurance.

Le montant des primes d'assurance (197 494 €) est en hausse de plus de 95 000 € par rapport à l'exercice précédent étant donné qu'il y a eu un renouvellement du marché et donc un nouveau prestataire.

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

1. 1 496 197 € de taxes foncières hors taxe et redevance d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM/REOM). Ces dépenses sont en baisse de 0,78 %.
2. 387 223 € de TEOM/REOM.
3. 121 950 € de taxes d'habitation (TH), en incluant celles sur les logements vacants (THLV), en baisse de 7,37 % par rapport à l'an dernier.

C. Destination 3. Fonctions support

GLOBAL Montants en euros	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	175 947	229 103	177 080	248 120	140 836	167 321	79,5%	67,4%

L'exécution des dépenses 2022 de la destination 3 se répartit ainsi :

3. Au titre du fonctionnement : **140 836 €** en AE et **167 321 €** en CP
4. Au titre de l'investissement : **3 000 €** 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 Montants en euros	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	8 780	8 780	8 000	8 000	5 914	5 822	73,9%	72,8%

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 Montants en euros	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	197	222	5000	5 000	513	513	10,3%	10,3%

Cette année encore, aucun séminaire n'a été organisé, ce qui explique le faible taux d'exécution.

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. Cette enveloppe a également porté les dépenses liées à l'organisation des élections professionnelles.

DFCT	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	33 360	45 370	42 080	104 120	33 264	79 610	79,0%	76,5%

Les dépenses relatives à la certification des comptes constituent la moitié des décaissements de cette sous-destination (honoraires pour deux exercices), le restant se rapportant aux élections professionnelles, 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 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	115 595	166 617	87 000	96 000	83 532	66 804	96,0%	69,6%

DINV	Exécuté 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	9 900	0	10 000	10 000	3 000	0	30,0%	0,0%

Ces dépenses concernent essentiellement les prestations suivantes :

1. Inetum (dépenses relatives aux logiciels Sirep@ et Immos.net, ce dernier permettant le suivi des immobilisations de l'établissement) : 6 450 € en AE en fonctionnement ont ainsi été consacrés à la maintenance de ces deux outils.
2. SOPRA-STERIA (dépenses relatives au progiciel de gestion locative ULIS) : 60 324 € en AE et 50 045 € 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 : 16 758 € en AE/CP ont été consommés pour la maintenance. Par ailleurs, 3 000 € en AE investissement ont été engagés afin de permettre la mise en place d'Infinoé, projet qui s'inscrit dans le processus de simplification d'Action publique 2022 dont les objectifs sont de simplifier, rationaliser et fiabiliser les données budgétaires et comptables en les transmettant de manière automatisée d'un système informatique d'un organisme de l'Etat vers Infinoe.

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 2021		BR II 2022		Exécuté 2022		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	8 115	8 115	25 000	25 000	14 613	14 572	58,5%	58,3%

D. Les restes à payer (RAP)

Ils correspondent aux soldes restant à payer sur les engagements juridiques (EJ) non soldés. Au 31 décembre 2022, ils s'élèvent à **6 552 392 €**. Le tableau ci-dessous retrace leur répartition.

RAP AU 31 DÉCEMBRE 2022 (données issues d'Y2, montants en euros)								
Fonctionnement (DFCT)			Investissement (DINV)			Total		
EJ <2022	EJ 2022	Total FCT	EJ <2022	EJ 2022	Total INV	EJ <2022	EJ 2022	TOTAL
631 524	525 916	1 157 440	2 596 734	2 798 218	5 394 952	3 228 258	3 324 134	6 552 392

Le niveau initial des restes à payer au 31 décembre 2021 s'établissait à 8 823 248 € et s'établit à 6 552 392 € au 31 décembre 2022. Si l'année 2021 a été marquée par un grand nombre de nouveaux engagements, ce n'est pas le cas en 2022 (pour rappel, les AE baissent de 21 % par rapport à l'exercice précédent) tandis que le rythme des décaissements reste le même. Par ailleurs, un travail minutieux de solde des EJ obsolètes a été effectué.

II. Les recettes

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 pour certains postes et à titre informatif, les montants enregistrés dans la balance comptable au titre des produits (solde créditeur de classe 7 au 31 décembre 2022). Ces montants traduisent les mouvements qui sont intervenus au cours de l'exercice 2022, 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	2020	2021	2022	Écart 2022/2021	Variation 2022/2021
Logements domaniaux (compte 70673)	7 194 520	7 371 339	7 445 962	74 623	1,0%
Parc locatif (compte 70674)	538 674	405 012	422 833	17 821	4,4%
Total (arrondi)	7 733 194	7 776 351	7 868 795	92 444	1,2%

Globalement, les recettes locatives demeurent relativement stables par rapport à 2020 et 2021 (+1,2 % par rapport à l'année 2021).

Les loyers du parc domanial connaissent une hausse de 74 623 € sur l'année 2022. Elle provient d'une meilleure communication sur l'offre de logements et d'une adaptation de l'offre aux besoins, ayant une incidence directe sur le taux d'occupation. Pour rappel, l'année 2022 a également connu une augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2022 de 0,42 % de la redevance basée sur l'IRL.

De même, les loyers du parc locatif sont en augmentation (+4,4%) du fait des chambres meublées qui enregistrent un meilleur taux d'occupation à compter de la fin du troisième trimestre.

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

Montants en euros	2020	2021	2022	Écart 2022/2021	Variation 2022/2021
Charges locatives (compte 70675)	2 287 744	2 535 362	2 266 779	-268 583	-10,6%

Comme indiqué en II, cette analyse résulte de l'extraction de données comptables, et non budgétaires, dont l'étude détaillée montre que les facturations aux locataires sont stables par rapport à 2021 : 2 293 854€ en 2022 pour 2 272 593€ en 2021. La baisse de 10,6 % de ce poste provient des provisions comptables pour les régularisations de charges à venir (2021 et 2022).

C. Les premières mises de Masse

Les premières mises de Masse correspondent à 1 % du traitement annuel brut, que chaque agent des douanes en activité doit verser à l'établissement lorsqu'il bénéficie d'un logement pour la première fois. À ce titre, une somme de **54 096 €** a été perçue – en hausse de 9 % par rapport à 2021.

D. Les produits annexes

Le montant des produits annexes de l'EPA Masse en 2022 s'élève à 41 433 € (autres comptes 706). Ces ressources proviennent des recettes issues des accès aux antennes (5 052 €), de l'encaissement du loyer de la rue de Thionville loué à la société I3F (25 122 €) et de remboursements divers .

E. Les remboursements effectués par les mandataires

Ce poste retrace principalement les reversements effectués par les mandataires d'assistance à maîtrise d'ouvrage au profit de l'EPA lorsque les paiements des appels de fonds relatifs aux travaux immobiliers ont été supérieurs aux dépenses réalisées auprès des entreprises attributaires des lots de travaux. En 2022, le montant des recettes s'élève à **106 353 €** à titre budgétaire, contre 353 107 € en 2021.

F. Les indemnisations des assurances

L'EPA Masse a perçu en 2022, de la part des assurances, un montant de **22 667 € au titre de l'indemnisation des sinistres**, contre 85 187 € euros en 2021. Un incendie conséquent en 2021 avait engendré d'importantes indemnisations en 2021.

Des indemnités seront perçues en 2023 pour le sinistre qui a mis hors de fonctionnement la chaudière de Porto-Vecchio et celui créé par la tempête Eunice et sont pris en compte dans le résultat comptable 2022.

G. Subvention DGDDI

L'accord d'accompagnement et de reconnaissance de l'engagement professionnel des agents de la DGDDI du 4 avril 2022 a acté la création d'un fonds pour l'amélioration du cadre de vie des agents. Ce fonds, qui porte sur la période 2022 à 2025, a permis le doublement de la subvention accordée à l'EPA Masse. En 2022, la subvention de fonctionnement versée par la DGDDI a donc été d'un montant de 1 000 000 €, contre 500 000 € les quatre années précédentes.

H. Plan de résilience France Relance et Bercy vert

L'EPA Masse des douanes a participé à l'appel à projet lancé par le ministère de l'économie, des finances et de la relance, qui s'inscrit dans le prolongement du plan de relance et qui retient un vaste programme de rénovation des bâtiments visant deux objectifs : « soutenir le secteur de la construction et réduire la consommation énergétique ». Ainsi, l'EPA a pu bénéficier à ce titre d'une subvention de 184 000 €.

L'EPA a également perçu 15 105 € dans le cadre du financement des projets « Tous acteurs de Bercy Vert ».

I. 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 2022 a atteint **93 067 €**.

J. Dégrèvements d'impôts

Ces recettes, d'un montant de **267 909 €** en 2022 contre 249 266 € en 2021, proviennent exclusivement de dégrèvements obtenus par les services territoriaux sur les impôts et taxes dus par l'EPA. Pour 2022, les recettes augmentent de 18 643 € en comparaison avec 2021.

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 (<i>comptes 16511 et 16518</i>) montants en euros	2020	2021	2022	Écart 2022/2021	Variation 2022/2021
En encaissement	166 077	160 450	171 223	10 773	6,7%
En décaissement	98 429	116 126	141 031	24 905	21,4%

BILAN

EXERCICE 2022

BILAN AU 31 DECEMBRE 2022

ACTIF	Exercice 2022			Exercice 2021
	Brut	Amort. et prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles	792 941,83	787 047,04	5 894,79	9 245,56
Immobilisations corporelles	134 630 805,37	52 745 810,03	81 884 995,34	83 409 213,94
Terrains (211, 212)	2 742 526,71	718 329,13	2 024 197,58	2 340 886,82
Constructions (213, 214)	122 581 570,02	51 973 588,83	70 607 981,19	72 920 157,50
Installations techniques, matériels et outillages (215)				
Collections (216)				
Biens historiques et culturels (217)				
Autres immobilisations corporelles (218)	67 819,78	53 892,07	13 927,71	9 573,92
Immobilisations mises en concession (22)				
Immobilisation corporelles en cours (231,235)	6 027 411,41		6 027 411,41	2 833 230,67
Avances et acomptes sur commandes (238)	3 211 477,45		3 211 477,45	5 305 365,03
Immobilisations grevées de droits (24)				
Immobilisations corporelles (biens vivants) (25)				
Immobilisations financières	1 002 501,07		1 002 501,07	1 027 228,30
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	136 426 248,27	53 532 857,07	82 893 391,20	84 445 687,80
ACTIF CIRCULANT				
Stocks	128 032,48	3 539,21	124 493,27	80 685,91
Créances	690 215,59	78 156,83	612 058,76	382 117,11
Créances sur des entités publiques des organismes internationaux et la CE				
Créances clients et comptes rattachés	586 376,10	78 156,83	508 219,27	362 294,35
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	103 839,49		103 839,49	19 822,76
Charges constatées d'avance (dont prime de remboursement des emprunts)	411 912,00		411 912,00	664 851,01
TOTAL ACTIF CIRCULANT (HORS TRESORERIE)	1 230 160,07	81 696,04	1 148 464,03	1 127 654,03
TRESORERIE				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	10 469 321,05		10 469 321,05	12 021 202,64
Autres				
TOTAL TRESORERIE	10 469 321,05		10 469 321,05	12 021 202,64
Comptes de régularisation				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	148 125 729,39	53 614 553,11	94 511 176,28	97 594 544,47

BILAN AU 31 DECEMBRE 2022

PASSIF (en euros)	Exercice 2022	Exercice 2021
FONDS PROPRES		
Financements reçus		
Financement de l'actif par l'Etat	58 531 073,50	59 291 209,35
Financement de l'actif par des tiers	4 174,00	4 174,00
Fonds propres des fondations		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Report à nouveau	32 999 566,18	34 713 660,89
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	177 660,26	318 280,82
Provisions réglementées		
TOTAL FONDS PROPRES	91 712 473,94	94 327 325,06
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	53 172,71	61 830,70
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	53 172,71	61 830,70
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires		
Emprunts souscrits auprès des établissements financiers		
Dettes financières et autres emprunts	439 810,47	409 618,67
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	439 810,47	409 618,67
DETTES NON FINANCIERES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 377 911,05	2 038 260,62
Dettes fiscales et sociales		
Avances et acomptes reçus	874 443,23	748 165,00
Dettes correspondant à des opérations pour comptes de tiers (dispositifs d'intervention)		
Autres dettes non financières	49 123,72	5 369,86
Produits constatés d'avance	4 241,16	3 974,56
TOTAL DETTES NON FINANCIERES	2 305 719,16	2 795 770,04
TRESORERIE		
Autres éléments de trésorerie passive		
TOTAL TRESORERIE		
Comptes de régularisation		
Ecart de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	94 511 176,28	97 594 544,47

COMPTE DE RESULTAT

EXERCICE 2022

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2022

CHARGES	Exercice 2022	Exercice 2021
CHARGES DE FONCTIONNEMENT		
Achats	406 394,52	334 113,16
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	5 862 611,60	5 804 615,13
Charges de personnel		
Salaires, traitements et rémunérations diverses	36 970,05	65 687,76
Charges sociales	21 409,05	41 977,83
Intéressement et participation		
Autres charges de personnel		
Autres charges de fonctionnement (dont pertes pour créances irrécouvrables)	3 414 428,04	3 200 172,54
Dotation aux amortissements, dépréciations, provisions et valeurs nettes comptables des actifs cédés	4 582 361,94	4 720 570,13
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT	14 324 175,20	14 167 136,55
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	14 324 175,20	14 167 136,55
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)	177 660,26	318 280,82
TOTAL CHARGES	14 501 835,46	14 485 417,37

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2022

PRODUITS	Exercice 2022	Exercice 2021
PRODUITS DE FONCTIONNEMENT		
Produits sans contrepartie directe (ou subventions et produits assimilés)		
Subventions pour charges de service public	1 015 105,01	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	10 233 578,34	10 401 544,64
Produits de cessions d'éléments d'actif		
Autres produits de gestion	737 537,17	701 195,10
Production stockée et immobilisée		
Produits perçus en vertu d'un contrat concourant à la réalisation d'un service public		
Autres produits		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (produits de fonctionnement)	2 403 536,72	2 453 734,19
Reprises du financement rattaché à un actif	112 078,22	428 943,44
Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs (Fondations)		
TOTAL PRODUITS DE FONCTIONNEMENT	14 501 835,46	14 485 417,37
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	14 501 835,46	14 485 417,37



La MASSE des DOUANES

Annexe au compte financier

Exercice 2022

Statut du document : VDEF

Hélène FERRAN (AC)	28/02/23	
<i>Sandrine ARBACH</i>	<i>28/02/23</i>	



Table des matières

Présentation de l'EPA MASSE.....	4
Thème n°1 : Faits caractéristiques de l'exercice.....	5
A. Bilan en 2022 du plan de relance initié en 2021.....	5
B. Plan de résilience et Bercy Vert.....	5
C. Impact de l'augmentation des prix de l'énergie.....	5
D. Fiabilisation de l'actif.....	5
1) Processus de fiabilisation de l'actif.....	5
2) Processus de fiabilisation des financements externes de l'actif (FEA).....	6
E. Transfert de gestion des 4 agents contractuels <i>Berkani</i>	6
Thème n°2 : Principes, règles et méthodes comptables.....	6
A. Principes et méthodes d'évaluation.....	6
1) Immobilisations et amortissements.....	6
a) Immobilisations incorporelles.....	7
b) Immobilisations corporelles.....	7
c) Immobilisations en cours.....	7
d) Immobilisations financières.....	7
e) Amortissement.....	8
f) Cession.....	9
2) Stocks de fioul.....	9
3) Provisions pour risques et charges.....	9
4) Dépréciation de créances.....	9
a) Méthode utilisée.....	9
b) Créances douteuses et dépréciation des créances.....	10
5) Financements externes de l'actif.....	10
6) Conventions de réservation de logements.....	11
7) Régularisation des charges locatives.....	11
8) Admission en non valeur.....	11
B. Comparabilité des comptes.....	12
1) Changement de méthodes comptables.....	12

2) Mise en œuvre de l'engagement juridique (EJ) avec service fait (SF) concomitant.....	12
Thème n°3 : Note sur les postes significatifs du bilan.....	12
I. Postes significatifs-actif.....	12
A. Actif immobilisé.....	12
1) Immobilisations incorporelles et corporelles.....	12
a) Evolution de l'actif immobilisé.....	12
b) Principales variations.....	12
2) Immobilisations financières.....	13
B. Créances brutes.....	13
1) Créances clients et comptes rattachés.....	13
2) Créances sur les autres débiteurs.....	14
C. Charges constatées d'avance.....	14
II. Postes significatifs-passif.....	14
A. Fonds Propres.....	14
1) Financements reçus.....	14
a) CAS : compte d'affectation spéciale.....	15
b) Contrepartie des biens mis à disposition par l'État.....	15
2) Correction d'erreurs.....	15
B. Provisions pour risques et charges.....	15
C. Dettes financières.....	16
Thème n°4 : Notes sur les postes significatifs du compte de résultat.....	16
I. Postes significatifs relatifs aux produits.....	17
A. Loyers, provisions et autres prestations de service.....	17
B. Subvention de fonctionnement.....	17
C. Autres produits de gestion.....	17
D. Reprises sur amortissements, dépréciations.....	18
E. Transferts de charges.....	18
II. Postes significatifs relatifs aux charges.....	18
A. Achats et variation de stock.....	18
B. Charges de personnel.....	18
Thème n°5 : Autres informations.....	19
A. Personnel mis à disposition gratuitement de l'EPA.....	19
B. Événements postérieurs à la clôture.....	19
C. Engagements hors bilan.....	19

'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. Bilan en 2022 du plan de relance initié en 2021

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 »).

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

Une contribution financière de **593 403 €** 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. En mars 2021, cette somme a été versée sur le compte de l'établissement. Ces travaux sont achevés au 31 décembre 2022.

B. Plan de résilience et Bercy Vert

Dans le cadre du plan de résilience présenté par le gouvernement le 16 mars 2022, huit projets permettant de réaliser des économies d'énergie ont obtenu une aide de l'Etat pour un montant total de **184 115 €**. Ces travaux ont été réalisés en 2022.

L'EPA a également perçu 15 105 € dans le cadre du financement des projets « *Tous acteurs de Bercy Vert* » et a pu réaliser trois opérations.

C. Impact de l'augmentation des prix de l'énergie

Les dépenses d'énergie de la Masse se répartissent en gaz (798 K€), fioul (405 K€) et électricité (260 K€). Ces dépenses ont augmenté par rapport à 2021 de 17 % pour le gaz et de 25 % pour l'électricité. En ce qui concerne le fioul, les prix sont passés d'environ 0,90 € à 1,10 € le litre. Cependant, l'évolution de la dépense (après prise en compte de la variation de stocks) n'est que de 6 % en raison d'une baisse de la consommation, deux chaudières au fioul ayant cessé de fonctionner en 2022.

D. Fiabilisation de l'actif

1) Processus de fiabilisation de l'actif

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

Mais, en raison du coût que représenteraient de nouvelles recherches, il a été décidé de ne pas poursuivre les travaux de fiabilisation. Ce choix a été exposé au conseil d'administration qui a approuvé les comptes de l'exercice précédent.

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

L'écart de 1,8 M€ constaté au 31 décembre 2021 entre la valeur brute des immobilisations mises à disposition par l'État et la valeur brute des financements externes de l'actif (qui concernait la cité de Port-de-Bouc) a été régularisé par la diminution du poste « Report à nouveau ».

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

E. Transfert de gestion des 4 agents contractuels Berkani

Depuis le 1^{er} juillet 2022 et suite à l'arrêt du progiciel Girafe, la paie des agents n'est plus assurée par l'EPA mais par le centre de service de ressources humaines (CSRH) de Bordeaux.

THÈME N°2 : PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

A. Principes et méthodes d'évaluation

Les règles des méthodes comptables et d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2022 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 lorsque l'établissement bénéficie de la jouissance du bien et des droits et obligations qui s'y rattachent. L'établissement ne doit donc pas nécessairement être propriétaire d'un bien pour le comptabiliser à son actif, il suffit qu'il en ait le contrôle. C'est le cas d'une grande majorité des immobilisations corporelles de l'EPA Masse des douanes, qui gère des biens immobiliers appartenant à l'État.

La valeur des cités a été enregistrée sur la base des évaluations effectuées par la DIE au début des années 2000. Elles sont comptabilisées selon la méthode des composants. Les travaux réalisés sont évalués à leur coût d'acquisition et donnent lieu à des sorties de composants lorsqu'ils 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 ;
- IMMO.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 partiis 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	1er janvier – 30 septembre	1er au 31 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.

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) Mise en œuvre de l'engagement juridique (EJ) avec service fait (SF) concomitant

Depuis le 1^{er} avril 2022, les dépenses relatives aux fluides et aux bailleurs sont réglées non plus sur la base d'un formulaire papier « ordre de payer » mais sur la base d'un engagement juridique avec service fait concomitant dans l'outil comptable Y2. L'usage de l'EJ avec SF concomitant constitue, pour ces opérations, un vecteur puissant aussi bien de réduction du délai de règlement des factures que de simplification administrative et, donc, de réduction du coût du service public.

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

I. POSTES SIGNIFICATIFS-ACTIF

A. Actif immobilisé

1) Immobilisations incorporelles et corporelles

a) Evolution de l'actif immobilisé

Le tableau de variation des immobilisations ci-après détaille l'évolution des immobilisations entre 31/12/2021 et le 31/12/2022.

en euros	31/12/21	Valeurs brutes			31/12/22	Amortissements			31/12/22	Valeurs nettes		31/12/22
			Transferts									
Brevets, licences, logiciels	792 942				792 942	783 696	3 351		787 047	9 246		5 895
Fonds commercial										0		0
Immobilisations incorporelles en cours										0		0
Immobilisations incorporelles	792 942	0			792 942	783 696	3 351		787 047	9 246		5 895
Terreins	2 966 942	256 809	481 224		2 742 527	626 055	105 998	13 724	718 329	2 340 587		2 024 199
Constructions	120 952 078	222 413	557 453	1 964 532	122 581 570	48 031 920	4 264 586	322 918	51 973 589	72 920 158		70 607 981
Install. techniques, matériels et outill.										0		0
Autres immobilisations corporelles	62 737			5 083	67 820	53 163	729		53 892	9 574		13 928
Immobilisations corporelles	123 961 757	478 222	1 038 676	1 969 615	125 391 017	48 711 138	4 371 313	336 641	52 745 810	75 270 618		72 946 197
Immobilisations corporelles en cours	2 833 231	5 163 785		-1 969 615	6 027 411					2 833 231		6 027 411
Avances et acomptes sur immob.	5 305 365	3 010 436	5 104 323		3 211 477					5 305 365		3 211 477
Immobilisations corporelles en cours	8 138 696	8 174 221	5 104 323	-1 060 015	0 239 699					0 130 565		9 230 669
Immobilisations financières	1 027 228		24 727		1 002 501					1 027 228		1 002 501
Immobilisations financières	1 027 228		24 727		1 002 501					1 027 228		1 002 501
Total	133 940 523	8 653 453	6 167 727		139 426 248	49 494 835	4 374 694	336 641	53 532 857	84 443 688		82 803 391

b) Principales variations

Les augmentations (479 K€) et transferts (1 969 K€) d'immobilisations corporelles correspondent en totalité à des travaux effectués sur les cités.

Les diminutions de valeur brute du même poste (1 038 K€) résultent de la remise à l'État de la cité de Rochefort (Nouvelle-Aquitaine) et du terrain du Marin (Martinique), ainsi que de la sortie de composants remplacés par des travaux comptabilisés sur l'exercice.

2) Immobilisations financières

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

- Paris rue de l'Église (CDC Habitat) : 197 818 € (en cours de remboursement)
- Blériot (Habitat 62/59) : 743 325 €
- Cherbourg (Presqu'île Habitat) : 57 270 €

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	586 K€	570 K€	16 K€
Créances sur les autres débiteurs	104 K€	104 K€	0 K€
TOTAUX	690 K€	674 K€	16 K€

1) Créances clients et comptes rattachés

Ce poste, qui a fortement évolué à la hausse (dans une proportion de 22,59 %), est composé :

- d'une part, du montant des instances d'encaissement générées par la prise en charge des titres de recettes, pour 190 K€ (dont 71 K€ de créances douteuses) ;
- d'autre part, des sommes relatives à des produits à recevoir, pour 380 K€, dont :
 - o 105 K€ de produits à recevoir de régularisations de charges locatives 2021 (ajustement de l'estimation sur la base des données de la gestion locative) ;
 - o 110 K€ de produits à recevoir de régularisations de charges locatives 2022 (estimation) ;
 - o 165 K€ de produits à recevoir divers (essentiellement les produits de parts-État et de dégrèvements d'impôts).

Les créances dont l'échéance est à plus d'un an (16 K€) sont constituées des créances douteuses issues des exercices antérieurs à 2022.

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 2022, l'estimation de 2022 ainsi que l'ajustement de l'estimation de 2021.

L'évolution du poste des créances-locataires est à rapprocher en partie de la trajectoire vertueuse des impayés en 2022 (repli de - 38,5 % par rapport au 31 décembre 2021).

2) Créances sur les autres débiteurs

Dans ce poste de 104 K€ sont repris les montants relatifs aux instances d'encaissement générées :

- lors de la prise en charge des titres ou demandes de reversement émis à l'encontre des personnes autres que les locataires (pour la partie des instances non « basculées » en créances douteuses), pour 102 K€ ;
- lors de la prise en charge des demandes de versement des cautions des locataires, pour 2 K€ ;

C. Charges constatées d'avance

Le montant total des charges constatées d'avance enregistrées en 2022 s'élève à 412 K€ (- 38,05 % par rapport à 2021). Le solde se décompose de la manière suivante :

- pour 23 K€ : une convention 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 389 K€ : des 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 : +	31.12.21	Corrections d'erreur	Augment.	Diminutions	Affect. du résultat 2021	Résultat 2022	31.12.22
Report à nouveau	34 713 661	(2 032 876)			318 281		32 999 566
Résultat	318 281				(318 281)	177 660	177 660
Total hors subv. et prov. régl.	35 031 942		0	0	0	177 660	33 177 226
Distribution de dividendes (+)							0
FEA - CAS	13 112 166		184 115				13 296 281
FEA - Autres	75 643 318	1 827 800		(719 940)			76 751 178
Reprises FEA	29 464 275		2 195 048	(142 937)			31 516 386
Total fonds propres	94 323 151	(204 576)	(2 010 933)	(577 003)		177 660	91 708 300

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 d'une régularisation comptable effectuée en 2022 suite aux travaux de fiabilisation (Thème 1 – B) est précisé dans la colonne « correction d'erreur » : elle est d'un montant de 1 827 800€ et correspond à un différentiel de valorisation pour la cité de Port-de-Bouc entre la valeur immobilisée à l'actif et le financement par l'État constaté au passif.

a) CAS : compte d'affectation spéciale

En 2022, la dotation de 184 115 € correspond à la subvention 'Plan de Résilience' visée supra (Thème 1 – A). Les fonds sont affectés aux travaux suivants :

- Remplacement de la chaudière et désembouage à Arès ;
- Désembouage du système de chauffage de Gaud ;
- Installation de chauffe-eaux solaires à Deshaies ;
- Installation de robinets thermostatiques dans quatre cités.

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

La variation à la baisse de -577 002€ des financements externes de l'actif s'explique par la remise à l'État en 2022 de la cité de Rochefort (Nouvelle-Aquitaine) et du terrain du Marin (Martinique).

2) Correction d'erreurs

Le report à nouveau diminue de 2 032 K€ entre 2021 et 2022 du fait de corrections d'erreur comptabilisées en 2022 essentiellement du fait d'une régularisation d'un financement de l'actif par l'État.

Solde au 01/01/2022 (31/12/2021)	34 713 660,89
Affectation résultat 2021	318 280,82
Corrections comptabilisées	-2 032 375,53
<i>Annulation (partielle ou totale) de titres émis à tort sur les exercices antérieurs</i>	<i>-1 221,84</i>
<i>Régularisation d'anomalies antérieures</i>	<i>108,00</i>
<i>Autres corrections</i>	<i>-203 126,19</i>
Solde au 31/12/2022	32 999 566,18

Elles comprennent notamment :

- une régularisation des comptes de financement externes de l'actif, qui s'élève à : -1 827 K€ ;
- des avances à un mandataire qui, ayant donné lieu à des travaux non immobilisables et effectués sur les exercices précédents, ont été basculées en corrections d'erreur : -116 K€ ;
- les dotations aux amortissements des exercices précédents des immobilisations comptabilisées en 2022 avec une date de réception antérieure au 1^{er} janvier 2022 : -87 K€ ;
- l'annulation ou réduction de titres antérieurs : -1 K€ .

B. Provisions pour risques et charges

Ce poste de 53 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 17 K€ en 2022.

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 26 K€. C'est notamment le cas de la provision relative à l'affaire des locataires de la cité Ferney-Voltaire (reprise de 18 K€).

C. Dettes financières

Les dettes financières (440 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 7,32 % en raison, notamment de la mise en place récente et non rétroactive du système de dépôt de garantie au 1^{er} septembre 2017 (470 entrées et 350 sorties en 2022).

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

Introduction : tableau des charges et produits

Détail des charges et produits		2022	2021	% de variation
Produits	Loyers, provisions charges et autres prestations de services (#70)	10 233 578	10 401 545	-1,61 %
	Subvention de fonctionnement (#74)	1 015 105	500 000	103,02 %
	Autres produits de gestion (#75)	737 537	701 195	5,18 %
	Reprises sur amortissement, dépréciations (#78)	2 407 837	2 797 491	-13,93 %
	Transferts de charges (#79)	107 778	85 187	26,52 %
Sous-Total		14 501 835	14 485 418	0,11 %
Charges	Achats et variation de stocks (#60)	1 963 050	1 664 944	17,90 %
	Achats de sous-traitance et services ext. (#61)	2 921 920	2 895 481	0,91 %
	Autres services extérieurs (#62)	1 384 036	1 578 304	-12,31 %
	Impôts, taxes et versements assimilés (#63)	2 029 278	1 989 406	2,00 %
	Charges de personnel (#64)	58 379	107 666	-45,78 %
	Autres charges (#65)	1 619 685	1 650 192	-1,85 %
	Dotations aux amortissements et dépréciations (#68)	4 347 827	4 281 144	1,56 %
Sous-Total		14 324 175	14 167 137	1,11 %
RÉSULTAT		177 660	318 281	-44,18 %

I. POSTES SIGNIFICATIFS RELATIFS AUX PRODUITS

A. Loyers, provisions et autres prestations de service

Ce poste, d'un montant total de 10 234 K€, est composé :

- à 77 % (7 869 K€) de loyers ;
- à 22 % (2 267 K€) de provisions de charges locatives (y compris les produits à recevoir) ;
- à 1 % (98 K€) de produits divers dont 57 K€ de premières mises de Masse.

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

Le poste est très légèrement orienté à la baisse sur l'exercice (-1,61 %), le périmètre du parc n'ayant évolué que très marginalement par rapport à 2021.

Le taux d'occupation réel (nombre de contrats/nombre de logements offerts à la location) est passé de 75,78 % en 2021 à 79,47 % en 2022 et une augmentation des loyers de 0,42 %, indexée sur l'IRL (indice de référence des loyers) votée en Conseil d'Administration au second semestre 2021 a été appliquée en 2022.

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 (3,5 K€). En effet, il n'y a pas eu de mouvements de mutation au 1^{er} janvier 2023, donc peu de déménagements de locataires en décembre 2022.

L'évolution globale du poste (-1,61%) s'analyse par l'impact des provisions et reprises de provisions comptables des régularisations de charges à venir (2021 et 2022).

B. Subvention de fonctionnement

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

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

C. Autres produits de gestion

Les 738 K€ se composent à :

- 17 % de produits relatifs aux parts-État : augmentation de 96 K€ en 2021 à 124 K€ en 2022 ;
- 2 % de produits relatifs aux régularisations de charges locatives hors processus du progiciel ULIS (bailleurs) pour un total de 13 K€ ;
- 7 % de solde de services faits (51 K€) ;
- 2 % de produits liés aux frais de poursuite et contentieux : leur montant a fortement augmenté en 2022 passant de 6 à 16 K€ ;

- 36 % de dégrèvements d'impôts : sur impulsion du service central, un effort notable des services territoriaux a permis une augmentation des dégrèvements cette année encore, le montant passant de 249 K€ en 2021 à 268 K€ en 2022 ;
- 36 % de produits liés aux avoirs sur factures de fluides et aux trop versés sur factures de travaux immobiliers (266 K€) :

D. Reprises sur amortissements, dépréciations

Les 2 408 K€ sont constitués à :

- 91 % de reprises sur amortissement des immobilisations ;
- 5 % de quote-part reprises au résultat des financements rattachés à des actifs ;
- 3 % de reprises sur dépréciation de créances clients ;
- 1 % de reprises sur provisions pour risques et charges.

Le montant des reprises sur les financements externes de l'actif s'est élevé à 2 192 K€.

E. Transferts de charges

Les 108 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 2021 (indemnités à recevoir pour la chaudière de Porto-Vecchio et pour les dégâts de la tempête Eunice).

II. POSTES SIGNIFICATIFS RELATIFS AUX CHARGES

A. Achats et variation de stock

Le montant de ce poste, en hausse de 17,90 %, s'établit à 1 963 K€ et est composé :

- d'achat de combustible (405 K€) ;
- de fourniture d'électricité (261 K€) ;
- de fourniture de gaz (798 K€) ;
- de fourniture d'eau (350 K€)
- de chauffage (92 K€)
- d'achats de fournitures diverses (105 K€)

En matière de valorisation des stocks de fioul, il convient de préciser que l'exercice 2022 est caractérisé par le stockage de 47 K€ de fioul. En effet, le stock final (128 K€) est supérieur au stock initial (81 K€).

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).

Le montant des charges de personnel s'établit à 58 K€ au 31 décembre 2022 contre 108 K€ au 31 décembre 2021. Ce poste enregistré donc une baisse de 46 % dont l'explication est donnée au Thème 1-E.

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

	Total des emplois en fonction dans l'organisme		
Emplois	ETP	ETPT	Masse salariale
rémunérés par l'organisme*	4,69	4,06	58 582 €
rémunérés par l'État**	115	74,72	5 512 286 €
Totaux			

***dernier recensement fait au 31/12/2021. Les données relatives au personnel de l'établissement rémunéré par l'État en 2022 devraient être connues au cours du second trimestre 2023.*

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).

À 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.

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

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

[illegible]

TABLEAU 2
Autorisations budgétaires Compte financier 2022

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES					RECETTES		
	Montants votés en BR II Du 14 au 15 décembre 2022		Montants exécutés		Montants votés en BR II Du 14 au 15 décembre 2022	Montants exécutés	
	AE	CP	AE	CP			
Personnel	64 000	64 000	58 582	58 582	12 286 805	12 255 519	Recettes globalisées
<i>dont contributions employeur au CAS Pension</i>							Subvention pour charges de service public
					1 456 000	1 463 091	Autres financements de l'Etat
							Fiscalité affectée
Fonctionnement	9 412 580	10 418 120	8 152 044	9 303 932			Autres financements publics
					10 830 805	10 792 428	Recettes propres
Intervention							
							Recettes fléchées*
							Financements de l'Etat fléchés
Investissement	4 858 500	5 910 000	4 331 312	4 477 173			Autres financements publics fléchés
							Recettes propres fléchées
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	14 335 080	16 392 120	12 541 938	13 839 687	12 286 805	12 255 519	TOTAL DES RECETTES (C)
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)		-		-	4 105 315	1 584 168	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)

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

TABLEAU 3
Dépenses par destination - Recettes par origine – Compte Financier 2022

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination – COFI 2022

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 »	58 582	58 582	4 296 879	4 746 334					4 355 461	4 804 915	
Destination 2 : « gestion et entretien du patrimoine immobilier »			3 717 329	4 390 277			4 328 312	4 477 173	8 045 641	8 867 450	
Destination 3 : « fonctions support »			137 835	167 322			3 000	0	140 835	167 322	
TOTAL	58 582	58 582	8 152 044	9 303 932	0	0	4 331 312	4 477 173	12 541 938	13 839 687	
									SOLDE BUDGETAIRE (excédent) D1 = C - B		-

Tableau des recettes par origine - COFI 2022

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		1 463 091			10 792 428				12 255 519
TOTAL	0	1 463 091	0	0	10 792 428	0	0	0	12 255 519
						SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C			1 584 168

TABLEAU 4
Equilibre financier Compte financier 2022

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BESOINS			FINANCEMENTS		
	Montants votés en BR II Du 14 au 15 décembre 2022	Montants exécutés	Montants votés en BR II Du 14 au 15 décembre 2022	Montants exécutés	
Solde budgétaire (déficit) (D2)*	4 105 315	1 584 168	-	-	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)	140 000	139 942	170 000	170 137	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)		725 211		727 301	Autres encaissements non budgétaires (e2)
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)	4 245 315	2 449 320	170 000	897 438	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)	-	-	4 075 315	1 551 882	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>		-	4 075 315		<i>dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)</i>
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	4 245 315	2 449 320	4 245 315	2 449 320	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 2022

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat

CHARGES	Montants votés en BR II Du 14 au 15 décembre 2022	Montants exécutés	PRODUITS	Montants votés en BR II Du 14 au 15 décembre 2022	Montants exécutés
Personnel	64 000	58 582	Subventions de l'Etat	1 000 000	1 000 000
dont charges de pensions civiles*			Fiscalité affectée		
Fonctionnement autre que les charges de personnel	14 882 586	14 265 593	Autres subventions		
Intervention (le cas échéant)			Autres produits	13 352 265	13 501 835
TOTAL DES CHARGES (1)	14 946 586	14 324 175	TOTAL DES PRODUITS (2)	14 352 265	14 501 835
Résultat : bénéfice (3) = (2) - (1)	0	177 660	Résultat : perte (4) = (1) - (2)	594 321	-
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	14 946 586	14 501 835	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	14 946 586	14 501 835

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

Calcul de la capacité d'autofinancement

	Montants votés en BR II Du 14 au 15 décembre 2022	Montants exécutés
Résultat de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	-594 321	177 660
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4 464 466	4 347 827
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 245 460	2 295 759
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	467 500	234 535
- produits de cession d'éléments d'actifs		
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs	467 500	112 078
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	1 624 685	2 352 185

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

EMPLOIS	Montants votés en BR II Du 14 au 15 décembre 2022	Montants exécutés	RESSOURCES	Montants votés en BR II Du 14 au 15 décembre 2022	Montants exécutés
Insuffisance d'autofinancement	-	-	Capacité d'autofinancement	1 624 685	2 352 185
Investissements	5 910 000	3 641 255	Financement de l'actif par l'État	180 000	184 115
			Financement de l'actif par des tiers autres que l'État		
			Autres ressources		
Remboursement des dettes financières (dépôts de garantie sortants)	140 000	139 942	Augmentation des dettes financières (dépôts de garantie entrants)	170 000	170 137
TOTAL DES EMPLOIS (5)	6 050 000	3 781 197	TOTAL DES RESSOURCES (6)	1 974 685	2 706 437
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	-	-	Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	4 075 315	1 074 760

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

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

	Montants votés en BR II Du 14 au 15 décembre 2022	Montants exécutés
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	-4 075 315	-1 074 760
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)		477 122
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	-4 075 315	-1 551 882
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	6 400 545	9 401 100
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-1 545 343	-1 068 221
Niveau final de la TRESORERIE	7 945 888	10 469 321

* Montant issu du tableau "Equilibre financier"

TABLEAU 7
Plan de trésorerie réalisé Compte Financier 2022

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)	12 021 203	10 784 912	10 284 875	10 115 084	9 022 430	9 931 924	10 125 653	10 340 859	10 745 722	12 431 877	11 061 289	10 556 211	127 422 040
ENCAISSEMENTS													
<i>Recettes budgétaires globalisées</i>	142 808	1 574 616	247 027	964 567	905 169	1 561 897	223 255	1 638 408	1 437 278	960 632	965 250	1 634 613	12 255 519
Subvention pour charges de service public													-
Autres financements de l'État	14 085	25 348	1 208	21 611	59 055	-	36 870	29 463	1 245 976	8 525	9 574	11 377	1 463 091
Fiscalité affectée													-
Autres financements publics													-
Recettes propres	128 723	1 549 268	245 818	942 956	846 115	1 561 897	186 385	1 608 945	191 302	952 108	955 676	1 623 236	10 792 428
<i>Recettes budgétaires fléchées</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financements de l'État fléchés													-
Autres financements publics fléchés													-
Recettes propres fléchées													-
<i>Opérations non budgétaires</i>	4 753	-608 378	775 176	-630 355	831 740	-583 867	790 965	-601 446	809 501	31 476	50 757	27 116	897 438
Emprunts : encaissements en capital													
Prêts : encaissement en capital													
Dépôts et cautionnements	4 450	7 636	26 886	6 850	19 442	15 791	9 919	24 956	23 813	12 255	8 282	9 857	170 137
Opérations gérées en comptes de tiers :	303	-616 014	748 290	-637 205	812 299	-599 658	781 046	-626 402	785 687	19 221	42 475	17 260	727 301
- TVA encaissée													
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements													
- Autres encaissements d'opérations non budgétaires	303	-616 014	748 290	-637 205	812 299	-599 658	781 046	-626 402	785 687	19 221	42 475	17 260	727 301
A. TOTAL	147 561	966 238	1 022 203	334 212	1 736 909	978 030	1 014 220	1 036 962	2 246 778	992 108	1 016 007	1 661 729	13 152 958
DECAISSEMENTS													
<i>Dépenses liées à des recettes globalisées</i>	1 368 629	1 413 904	1 524 340	913 635	718 642	691 909	674 640	580 114	479 494	898 260	2 660 372	1 915 718	13 839 657
Personnel	-	9 090	3 095	17 408	8 661	11 161	9 167	-	-	-	-	-	58 582
Fonctionnement	836 243	693 737	736 648	634 558	508 454	404 558	499 236	369 954	282 600	770 898	2 138 770	1 428 246	9 303 902
Intervention													-
Investissement	532 387	711 076	784 596	261 670	201 527	276 190	166 237	210 160	196 894	127 362	521 602	487 472	4 477 173
<i>Dépenses liées à des recettes fléchées</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personnel													-
Fonctionnement													-
Intervention													-
Investissement													-
<i>Opérations non budgétaires</i>	15 222	52 371	-332 345	513 230	108 772	92 392	124 375	51 985	81 130	1 464 437	-1 139 288	-167 129	865 152
Emprunts : remboursements en capital													
Prêts : décaissements en capital													
Dépôts et cautionnements	5 696	10 137	22 355	7 263	6 768	11 541	10 672	13 222	13 444	15 569	7 976	15 299	139 942
Opérations gérées en comptes de tiers :	9 526	42 234	-354 700	505 968	102 004	80 851	113 703	38 763	67 686	1 448 868	-1 147 264	-182 429	725 211
- TVA décaissée													-
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements													-
- Autres décaissements d'opérations non budgétaires	9 526	42 234	-354 700	505 968	102 004	80 851	113 703	38 763	67 686	1 448 868	-1 147 264	-182 429	725 211
B. TOTAL	1 383 851	1 466 275	1 191 995	1 426 866	827 414	784 301	799 014	632 099	560 623	2 362 697	1 521 085	1 748 589	14 704 809
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	-1 236 291	-500 037	-169 792	-1 092 654	909 495	193 729	215 206	404 863	1 686 155	-1 370 589	-505 078	-86 859	-1 551 852
SOLDE CUMULE (1) + (2)	10 784 912	10 284 875	10 115 084	9 022 430	9 931 924	10 125 653	10 340 859	10 745 722	12 431 877	11 061 289	10 556 211	10 469 351	

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 2022							Prévision N+1 et suivantes						
Opération	Nature	Coût total de l'opération	AE consommées < 2022	AE reprogrammées ou reportées en 2023	AE consommées en 2022	TOTAL des AE consommées	CP consommés < à 2022	CP reprogrammés ou reportés en 2023	CP consommés en 2022	TOTAL des CP consommés	AE prévues en 2023	CP prévus en 2023	AE prévues en 2024	CP prévus en 2024	AE prévues > 2025	CP prévus > 2025
		(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	4 177			4 177	4 177			194 174	194 174	0	3 000				
	Intervention															
	Investissement	1 444 344			1 231 344	1 231 344			1 576 312	1 576 312	213 000	1 713 000				
	Total PI <2022	1 448 521	-	-	1 235 521	1 235 521	-	-	1 770 486	1 770 486	213 000	1 716 000	-	-	-	-
Travaux de PI 2022 dont réserves	Personnel	-				-										
	Fonctionnement	172 000				-			194 174	194 174	172 000	312 000				
	Intervention	-				-										
	Investissement	5 855 013			2 987 913	2 987 913			2 808 146	2 808 146	2 867 100	2 867 100				
	Total PI 2022	6 027 013	-	-	2 987 913	2 987 913	-	-	3 002 320	3 002 320	3 039 100	3 179 100	-	-	-	-
Rénovations d'appartement	Personnel															
	Fonctionnement	2 113 210			608 210	608 210			969 572	969 572	505 000	505 000	500 000	500 000	500 000	500 000
	Intervention	-				-										
	Investissement	0				-										
	Total Rénovations d'appartement 2022	2 113 210	-	-	608 210	608 210	-	-	969 572	969 572	505 000	505 000	500 000	500 000	500 000	500 000
	Total opérations de PI (fonctionnement)	2 289 387	-	-	612 387	612 387	-	-	1 357 920	1 357 920	677 000	820 000	500 000	500 000	500 000	500 000
	Total opérations de PI (investissement)	7 299 357	-	-	4 219 257	4 219 257	-	-	4 384 458	4 384 458	3 080 100	4 580 100	-	-	-	-
	Total opérations de PI	9 588 744	-	-	4 831 644	4 831 644	-	-	5 742 378	5 742 378	3 757 100	5 400 100	500 000	500 000	500 000	500 000
SI ULIS (SOPRA)	Personnel					-										
	Fonctionnement	160 716			60 216	60 216			50 046	50 046	100 500	100 500				
	Intervention					-										
	Investissement	10 000								0	10 000	10 000				
	Total SI ULIS	170 716	-	-	60 216	60 216	-	-	50 046	50 046	110 500	110 500	-	-	-	-
SI Y2 (CEGID)	Personnel					-										
	Fonctionnement	57 866			16 866	16 866			16 758	16 758	41 000	41 000				
	Intervention					-										
	Investissement	0				-										
	Total SI Y2	57 866	-	-	16 866	16 866	-	-	16 758	16 758	41 000	41 000	-	-	-	-
SI Immonet et Sirepa (GFI)	Personnel															
	Fonctionnement	16 450			6 450	6 450			0	0	10 000	10 000				
	Intervention															
	Investissement				3 000	3 000										
	Total SI GFI	16 450	-	-	9 450	9 450	-	-	-	-	10 000	10 000	-	-	-	-
Réservation de logements	Personnel															
	Fonctionnement	280 000			0				474 500	474 500	280 000	280 000				
	Intervention															
	Investissement															
	Total réservations logements	280 000	-	-	-	-	-	-	474 500	474 500	280 000	280 000	-	-	-	-
	Ss total personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ss total fonctionnement	2 804 419	-	60 216	695 919	695 919	-	1 899 224	1 899 224	1 108 500	1 251 500	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
	Ss total intervention	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ss total investissement	7 309 357	-	-	4 222 257	4 222 257	-	4 384 458	4 384 458	3 090 100	1 723 000	-	-	-	-	-
	TOTAL	10 113 776	-	60 216	4 918 176	4 918 176	-	6 283 682	6 283 682	4 198 600	2 974 500	500 000	500 000	500 000	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 2022	Encaissement réalisés en 2022	Restes à encaisser en 2023	Restes à encaisser après 2023
		(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 2022

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

		Montants votés en BRII Du 14 au 15 décembre 2022	Montants exécutés
Niveaux initiaux	1 Niveau initial de restes à payer	8 323 248	8 323 248
	2 Niveau initial du fonds de roulement	10 475 860	10 475 860
	3 Niveau initial du besoin en fonds de roulement	-1 545 343	-1 545 343
	4 Niveau initial de la trésorerie	12 021 203	12 021 203
	4.a dont niveau initial de la trésorerie fléchée		
	4.b dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	12 021 203	12 021 203
Flux de l'année	5 Autorisations d'engagement	14 335 080	12 541 938
	6 Résultat patrimonial	-594 321	177 660
	7 Capacité d'autofinancement (CAF)	1 624 685	2 352 185
	8 Variation du fonds de roulement	-4 075 315	-1 074 760
	9 Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire	30 000	30 195
	10 Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF	SENS	12 160
	Variation des stocks	+ / -	-47 347
	Charges sur créances irrécouvrables	-	34 927
	Produits divers de gestion courante	+	-24 579
	11 Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie	SENS	467 054
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	-1 046 968
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	1 023 971
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	2 795 770
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	-2 305 719
	12 Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11	-4 105 315	-1 584 168
	13 Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	-30 000	-32 286
	14 Variation de la trésorerie = 12 - 13	-4 075 315	-1 551 882
Niveaux finaux	14.a dont variation de la trésorerie fléchée		
	14.b dont variation de la trésorerie non fléchée	-4 075 315	-1 551 882
	15 Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	0	477 122
	16 Variation des restes à payer	-2 057 040	-1 770 856
	17 Niveau final de restes à payer	6 266 208	6 552 392
	18 Niveau final du fonds de roulement	6 400 545	9 401 100
	19 Niveau final du besoin en fonds de roulement	-1 545 343	-1 068 221
	20 Niveau final de la trésorerie	7 945 888	10 469 321
	20.a dont niveau final de la trésorerie fléchée		
	20.b dont niveau final de la trésorerie non fléchée	7 945 888	10 469 321

Comptabilité budgétaire
Comptabilité générale