

DÉLIBÉRATION N° 3

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 12 MARS 2024**

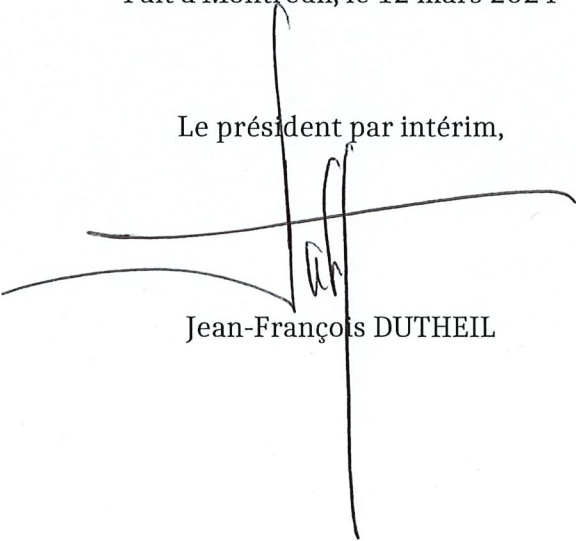
Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son article 2,

Le commissaire aux comptes, entendu en son rapport,

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration arrête le compte financier pour l'année 2023.

Fait à Montreuil, le 12 mars 2024

Le président par intérim,



Jean-François DUTHEIL



61 rue Henri Regnault
92075 Paris - La Défense

EPA LA MASSE DES DOUANES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Mazars

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes à directoire et conseil de surveillance - Société inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes, rattachée à la CRCC de Versailles

Siège social : 61, rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense CEDEX

Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

EPA la Masse des Douanes

Etablissement public national à caractère administratif
11 rue des Deux Communes – 93558 Montreuil
Siret 180 092 066 00 125

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux autorités de tutelle de la Masse des Douanes

Opinion avec réserve

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'établissement Masse des Douanes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils sont joints au présent rapport. Sous la réserve décrite dans la partie «Fondement de l'opinion avec réserve », nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables applicables aux établissements publics nationaux, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'établissement à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion avec réserve

Motivation de la réserve

La note de l'annexe aux comptes de l'exercice 2023 intitulée « Thème n°1.C – fiabilisation de l'actif » précise que : « *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 2021.* »

Dans ce contexte, nous n'avons pu nous assurer que partiellement de la réalité, de l'exhaustivité et de la correcte valorisation des valeurs brutes et nettes des immobilisations corporelles (hors immobilisations en cours) et des financements externes de l'actif qui leur sont directement fléchés.

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice :

- le caractère approprié des principes comptables appliqués,
- le caractère raisonnable des estimations significatives retenues,
- le bien-fondé des corrections d'erreur comptabilisées,
- la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de l'ordonnateur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres du conseil d'administration, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de nous prononcer sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des données budgétaires.

Responsabilités de l'ordonnateur, de l'agent comptable et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise, relatives aux comptes annuels

Il appartient à l'agent comptable, en relation avec l'ordonnateur, d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français applicables aux établissements publics nationaux, ainsi qu'à l'ordonnateur et à l'agent comptable, de mettre en place le contrôle interne qu'ils estiment nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'établissement à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu que l'établissement cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre établissement.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative

résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'établissement à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris-La Défense, le 12 mars 2024

Valérie Riou
Associée

COMPTE FINANCIER 2023

Rapport de gestion budgétaire

Table des matières

ANALYSE DE L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE 2023.....	4
Introduction : points généraux.....	4
I. Point d'attention et principaux constats sur l'exécution budgétaire 2023.....	4
A. Point d'attention.....	4
B. Principaux constats sur l'exécution budgétaire 2023.....	4
II. Évolution des principaux agrégats sur l'exercice 2023.....	5
B. Part des dépenses et taux d'exécution.....	6
C. Généralités sur les recettes.....	6
D. Part des recettes budgétaires et taux d'exécution.....	7
III. Analyse des équilibres au 31 décembre 2023.....	8
A. Autorisations budgétaires.....	8
B. Situation patrimoniale.....	8
1. Le résultat.....	8
2. La capacité d'autofinancement (CAF).....	9
3. La variation du fonds de roulement.....	9
4. Le fonds de roulement, le besoin en fonds de roulement et la trésorerie.....	10
ANNEXE : ANALYSE DES DÉPENSES ET DES RECETTES.....	11
I. Les dépenses par nature et destination.....	11
A. Destination 1. Gestion locative et habitabilité des logements.....	12
1. Sous-destination 1-1 : Versements aux bailleurs.....	12
2. Sous-destination 1-2 : Versements aux locataires	12
3. Sous-destination 1-3 : Fluides et énergies.....	13
4. Sous-destination 1-4 : Équipements divers au sein des logements.....	13
5. Sous-destination 1-5 : Gardiennage et sécurité.....	13
6. Sous-destination 1-6 : Nettoyage et entretien des parties communes	14
B. Destination 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier.....	14
1. Sous-destination 2-2 : Travaux prévus au titre de la programmation immobilière (PI)...	14
2. Sous-destination 2-3 : Travaux d'entretien courant, hors programmation immobilière .	15
3. Sous-destination 2-5 : Impôts, taxes et primes d'assurance.....	16
C. Destination 3. Fonctions support.....	16
1. Sous-destination 3-1 : Fournitures et équipements administratifs.....	16
2. Sous-destination 3-2 : Frais de mission et de réception.....	16
3. Sous-destination 3-3 : Formation professionnelle et prestations de conseil.....	17

4. Sous-destination 3-4 : Dépenses informatiques.....	17
5. Sous-destination 3-5 : Impayés, contentieux et pénalités.....	18
D. Les restes à payer (RAP).....	18
II. Les recettes.....	18
A. Les loyers (redevances d'occupation).....	19
B. Les provisions pour charges locatives (au sens produit).....	19
C. Les premières mises de Masse.....	19
D. Les produits annexes.....	19
E. Les remboursements effectués par les mandataires.....	20
F. Les indemnisations des assurances.....	20
G. Subvention DGDDI.....	20
H. Plan de résilience France Relance.....	20
I. Parts-État.....	20
J. Dégrèvements d'impôts.....	20
III. Les opérations non budgétaires (dont les dépôts de garantie).....	21

ANALYSE DE L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE 2023

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 2023

A. Point d'attention

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

- Pour les dépenses, le budget est présenté, depuis le 1^{er} janvier 2018, en autorisations d'engagements (AE) et en crédits de paiement (CP). Il est également ventilé par nature (fonctionnement et investissement) et par destination qui 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.

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

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

B. Principaux constats sur l'exécution budgétaire 2023

Pour rappel, il a été présenté un budget rectificatif (BR) au titre de l'exercice 2023 (conseil d'administration du 14 novembre 2023 pour le BR I).

Concernant les dépenses, de manière générale, on observe que l'année 2023 se solde par un taux de consommation de **85,6 % en AE** (soit 11 760 032 €) **et de 83,3 % en CP** (soit 12 818 462 €).

L'année 2023 a été marquée par un grand nombre de fluctuations dont l'établissement a eu connaissance en cours d'année et qui justifient l'adoption d'un budget rectificatif en cours d'exercice. Il s'agit :

- pour les dépenses de fonctionnement : le contexte inflationniste, qui avait déjà grandement impacté les exercices budgétaires précédents, a engendré une augmentation des dépenses de certaines sous-destinations, notamment celles concernant les fluides. Par ailleurs, la forte augmentation du taux de la taxe foncière a été particulièrement notable.
- 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 2023 (**12 779 942 €**) est en hausse par rapport à l'exercice 2022 (12 255 519 €). Cette augmentation s'explique par une hausse des loyers, de même qu'une hausse du remboursement des mandataires.

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 2023

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

En 2023, un montant de **11 760 032 € en AE** a été consommé, soit 85,6 % du BR I 2023 et 90,9 % du BI 2023. Le tableau suivant ventile l'exécution des dépenses 2023 **en AE** par nature.

AE par nature montants en euros	Exécuté 2022	BI 2023	BR I 2023	Exécuté 2023	Variation – exécuté 2023/2022	Taux d'exécution 2023 (exécuté/BR)
Fonctionnement	8 152 045	9 342 000	10 149 360	9 032 092	10,8%	89,0%
Investissement	4 331 312	3 590 100	3 593 200	2 727 940	-37,0%	75,9%
Total des dépenses en AE	12 483 357	12 932 100	13 742 560	11 760 032	-5,8%	85,6%

Les AE consommées sont en baisse par rapport à l'exercice 2022 (-5,8 %). Il convient tout d'abord de rappeler que l'année 2022 reste, à l'instar de l'année 2021, une année exceptionnelle qui rattrape un grand nombre d'opérations n'ayant pu avoir lieu en 2020 en raison du contexte sanitaire. Par ailleurs, du fait de l'inflation, certaines opérations ont dû être décalées à 2024.

En 2023, un montant de **12 818 462 € en CP** a été consommé, soit 83,3 % du BR I 2023 et 87,5% du BI 2023.

Le tableau suivant ventile l'exécution des dépenses 2023 **en CP** par nature.

CP par nature montants en euros	Exécuté 2022	BI 2023	BR I 2023	Exécuté 2023	Variation - exécuté 2023/2022	Taux d'exécution 2023 (exécuté/BR)
Fonctionnement	9 303 932	9 559 500	10 289 300	8 973 395	-3,6%	87,2%
Investissement	4 477 173	5 090 100	5 102 720	3 845 067	-14,1%	75,4%
Total des dépenses en CP	13 781 105	14 649 600	15 392 020	12 818 462	-7,0%	83,3%

La consommation des CP 2023 est en baisse par rapport à celle de 2022. Cette baisse concerne majoritairement les dépenses d'investissement. En effet, l'établissement reste tributaire de l'avancement des travaux des mandataires et du dépôt de leurs appels de fonds, ce qui explique pour cette nature de dépense, une consommation des CP à hauteur de 75,4%.

B. Part des dépenses et taux d'exécution

En 2023, les dépenses s'élèvent à **11 760 032 € en AE** et **12 818 462 € en CP**. Elles se répartissent ainsi :

1. Les dépenses de fonctionnement atteignent 9 032 092 € d'AE et 8 973 395 € de CP. Elles augmentent de 10,8 % en AE et baissent très légèrement de 3,6 % en CP. L'augmentation de la consommation des AE, en fonctionnement, s'explique par l'inflation affectant très fortement certaines sous-destinations (celle concernant les fluides par exemple). La très légère baisse de consommation des CP s'explique, quant à elle, par le faible montant des décaissements cette année en matière de conventions de réservation.
2. Les dépenses d'investissement s'élèvent en AE à 2 727 940 € et à 3 845 067 € en CP. Elles baissent de 37,02 % en AE et de 14,12 % en CP par rapport à 2022, qui était une année marquée par de nombreux engagements et décaissement d'opérations, initialement prévues lors du covid et décalées à la fin de la crise sanitaire. Il faut donc relativiser cette baisse en comparaison à l'exercice précédent.

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, du plan de résilience, des parts-États et des dégrèvements d'impôts.

D. Part des recettes budgétaires et taux d'exécution

Sur le montant prévisionnel de 12 501 300 € inscrit en recettes au BR I 2023, 12 779 942 € ont été encaissées, soit **102,23** % du montant prévisionnel.

Les recettes budgétaires exécutées en 2023 sont ventilées ainsi par nature :

- **les recettes propres** : d'un montant de 11 467 005 €, elles représentent 89,73 % des recettes totales et sont en hausse de 6,25 % par rapport à 2022.
- **les autres financements de l'État** : d'un montant de 1 312 937 €, ils représentent 10,27 % des recettes totales, en baisse de 10,26 % par rapport à 2022.

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

Recettes (montants en euros)	Exécuté 2022 (au sens encaissement)	BI 2023	BR I 2023	Exécuté 2023 (au sens encaissement)	Variation - exécuté 2023/2022	Taux d'exécution BR 2023
Recettes propres	10 792 428 €	11 150 000	11 150 000	11 467 005 €	6,3%	102,8%
Autres financements de l'État	1 463 091 €	1 351 300	1 351 300	1 312 937 €	-10,3%	97,2%
Total	12 255 519	12 501 300	12 501 300	12 779 942	4,3%	102,2%

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

1. Globalement, les recettes constatées sur l'exercice 2023 ont fait l'objet d'une évaluation très satisfaisante, au regard de leur taux d'exécution.
2. Les autres financements de l'État enregistrent une légère baisse, notamment liée au montant de la subvention du plan de résilience 2, moindre que celui perçu au titre de l'année 2022.

L'exercice de comparaison montre une hausse de 4,3 % des recettes, passant de 12 255 519 € en 2022 à **12 779 942 €** en 2023, soit une différence de 524 423 €. Cette hausse s'explique principalement par une augmentation des recettes propres (+674 577 €).

Par ailleurs, il est important de souligner que s'il est possible de retracer les recettes budgétaires 2023 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 2023

A. Autorisations budgétaires

Au vu des recettes encaissées, **12 779 942 €**, et des dépenses réalisées, **12 818 462 €**, le **solde budgétaire** découlant des seules autorisations budgétaires, y compris les opérations relatives à l'investissement, est **déficitaire de 38 520 €**.

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)	12 779 942 €
Dépenses décaissées (2)	12 818 462 €
SOLDE BUDGÉTAIRE = (1) - (2)	-38 520 €

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 658 335 €** (177 660 en 2022).

Ce résultat, qui provient de la seule activité courante de l'établissement sur l'exercice 2023, traduit son enrichissement.

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

Ce résultat comptable est en forte croissance par rapport à celui du compte financier 2022 (177 660 €). Cela s'explique par une augmentation des produits de 6 % face à une hausse des charges limitée à 2,6 %.

L'évolution des charges (+2,6%) est la compensation entre des augmentations très fortes (26 % pour les fluides et énergies) et une baisse importante concernant les conventions de réservation par

rapport à l'exercice précédent (l'année 2022 avait enregistré des charges de réservation d'un montant de 885 000€ car c'est au cours de cet exercice que les logements de Grandchamps et Quai de Valmy avaient été mis à disposition).

L'augmentation des produits (+6%), quant à elle, est due pour un quart à celle des loyers et pour les trois quarts à l'incidence des estimations de régularisations de charges (provisions comptables).

Produit de fonctionnement (classe 7) (1)	15 354 394 €
Charges de fonctionnement (classe 6) (2)	14 696 059 €
RÉSULTAT = (1) - (2)	658 335 €

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 2023, la CAF s'établit à **3 191 815 €**, en augmentation de 36 % par rapport à l'année dernière. Cette augmentation est liée principalement à celle du résultat.

RÉSULTAT (1)	658 335 €
Dotations aux amortissements et provisions (2)	4 604 663 €
Reprises sur amortissements et provisions (3)	2 283 321 €
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés (4)	625 231 €
Produits de cession des éléments d'actifs (5)	0 €
Quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs(6)	413 093 €
CAF = (1) + (2) - (3) + (4) - (5) - (6)	3 191 815 €

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 en 2023 : le fonds de roulement diminue de **161 270 €**. 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 (2 854 720 €) : des dépenses plus importantes étaient prévues au BR I.

CAF (1)	3 191 815 €
Ressources (2)	230 990 €
Emplois (3)	3 584 075 €
Variation du fonds de roulement (prélèvement) = (1) + (2) – (3)	-161 270 €

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 2023 à **9 239 830 €**, contre 9 401 100 € au 31 décembre 2022 et 9 475 860 € 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 2023, le **besoin en fonds de roulement**, qui résulte du décalage de trésorerie entre l'actif circulant d'exploitation (créances) et les dettes d'exploitation, s'élève à **- 1 188 123 €** contre - 1 068 221 € en 2022.

Cette configuration permet à la **trésorerie** de l'établissement de s'établir à **10 427 953 €** au 31 décembre 2023 contre 10 469 321 € au 31 décembre 2022 et 12 021 203 € au 31 décembre 2021.

Le niveau de la trésorerie de l'établissement, qui demeure élevé, doit être étudié au regard des *restes à payer*. En effet, la trésorerie est gagée par les restes à payer qui s'élèvent en fin d'exercice à 5,033 millions d'euros, dont 3,894 millions au titre de l'investissement.

ANNEXE :

ANALYSE DES DÉPENSES ET DES RECETTES

I. Les dépenses par nature et destination

Montants en euros		DÉPENSES EXÉCUTÉES EN 2023 (en CP)			
Destinations et sous-destinations / Nature		Fonctionnement (DFCT)	Investissement (DINV)	TOTAL	Poids des dépenses par sous-destination
SDEST 1-1	Versement aux bailleurs	749 904 €		749 904 €	5,9%
SDEST 1-2	Versement aux locataires	448 117 €		448 117 €	3,5%
SDEST 1-3	Fluides et énergies	2 296 479 €		2 296 479 €	17,9%
SDEST 1-4	Équipements divers	41 579 €		41 579 €	0,3%
SDEST 1-5	Gardiennage et sécurité	13 118 €		13 118 €	0,1%
SDEST 1-6	Nettoyage et entretien des communs	1 039 780 €		1 039 780 €	8,1%
DEST 1 : gestion locative et habitabilité des logements		4 588 977 €		4 588 977 €	35,8%
SDEST 2-2	Programmation immobilière	906 948 €	3 538 536 €	4 445 484 €	34,7%
SDEST 2-3	Travaux courants hors PI	1 000 097 €	282 094 €	1 282 191 €	10,0%
SDEST 2-5	Impôts taxes et primes d'assurance	2 293 927 €		2 293 927 €	17,9%
DEST 2 : gestion et entretien du patrimoine immobilier		4 200 972 €	3 820 630 €	8 021 602 €	62,6%
SDEST 3-1	Fournitures et équipements administratifs	5 365 €		5 365 €	0,0%
SDEST 3-2	Frais de mission et de réception	810 €		810 €	0,0%
SDEST 3-3	Formation professionnelle et conseil	67 415 €		67 415 €	0,5%
SDEST 3-4	Informatique	101 294 €	24 437 €	125 731 €	1,0%
SDEST 3-5	Impayés, contentieux et pénalités	8 562 €		8 562 €	0,1%
DEST 3 : fonctions supports		183 446 €	24 437 €	207 883 €	1,6%
TOTAL DES DÉPENSES par nature		8 973 395 €	3 845 067 €	12 818 462 €	
POIDS DES DÉPENSES par nature		70,0%	30,0%	100%	100%

A. Destination 1. Gestion locative et habitabilité des logements

GLOBAL montants en euros	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	3 277 791	4 746 334	5 534 200	5 581 700	4 685 055	4 588 977	84,7%	82,2%

Au titre du fonctionnement, l'exécution des dépenses 2023 de la destination 1 se répartit ainsi : **4 685 055 €** en AE et **4 588 977 €** 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 2023, les décaissements afférents à ce poste de dépenses s'élèvent à **749 904 €** contre 1 288 222€ en l'année précédente. Cette diminution de 42 % s'explique par le fait que seule la reconduction d'une convention de réservation à Bellegarde (13 logements), signée en toute fin d'année 2022 a eu un impact budgétaire en 2023. Par ailleurs, les conventions négociées en 2023 seront engagées en tout début d'exercice budgétaire 2024.

DFCT Montants en euros	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	815 777	1 288 222	1 240 000	1 287 500	830 739	749 904	67,0%	58,2%

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

DFCT Montants en euros	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	466 908	470 055	550 000	550 000	447 799	448 117	81,4%	81,5%

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 re facturables à l'État (les « parts-Etat ») en raison de l'occupation partagée de locaux. Les dépenses afférentes à ces deux postes sont en légère baisse (4,7 %).

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

DFCT	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 945 060	1 958 832	2 550 000	2 550 000	2 326 446	2 296 479	91,2%	90,1%

Fortement impacté par la hausse des prix de l'énergie, l'exercice 2023 enregistre une augmentation de près de 20 % du montant des AE consommés, comparativement à l'année 2022.

Les principaux postes de dépenses sur cette sous-destination sont le gaz (52 %), l'électricité (20 %) et l'eau (19 %).

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

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

DFCT	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	35 040	44 986	80 000	80 000	43 935	41 579	54,9%	52,0%

Les nouveaux engagements sont en hausse par rapport à l'exécuté 2022, notamment en raison du souhait d'améliorer les équipements au sein des chambres meublées.

On constate un faible taux d'exécution sur cette sous-destination. L'enveloppe dédiée au mobilier n'a pas été entièrement consommée, elle est liée au calendrier des rénovations prévues. Ces sommes seront engagées et décaissées en début d'exercice budgétaire 2024.

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

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

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

DFCT	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	15 006	12 463	13 500	13 500	11 824	13 118	87,6%	97,2%

Les montants engagés et décaissés 2023 sont relativement similaires à ceux de 2022.

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

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

DFCT	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 019 089	971 776	1 100 700	1 100 700	1 024 312	1 039 780	93,1%	94,5%

Conséquence directe du contexte inflationniste, les dépenses sur cette sous-destination sont en légère hausse, en comparaison aux chiffres observés en 2022.

B. Destination 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier

GLOBAL	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	8 045 641	8 867 450	7 901 700	9 514 700	6 889 433	8 021 602	87,2%	84,3%

L'exécution des dépenses 2023 de la destination 2 se répartit ainsi :

1. En fonctionnement, elles s'élèvent à 4 175 719 € en AE et 4 200 972 € en CP.
2. En investissement, elles atteignent 2 713 714 € en AE et 3 820 630 € en CP.

Les engagement et décaissements afférents à cette destination atteignent des niveaux satisfaisants, similaires à ceux observés en 2022.

Ces dépenses sont ventilées sur les sous-destinations suivantes :

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

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

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

DFCT	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	612 387	1 163 746	807 000	920 000	893 389	906 948	110,7%	98,6%

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 2023, l'enveloppe dédiée aux travaux de rénovation a été augmentée pour atteindre 605 000 € contre 552 000 € en 2022.

On constate par ailleurs une importante baisse des décaissements en comparaison à l'exercice 2022, ce dernier étant marqué par le décaissement de la rémunération fixe des mandataires.

DINV	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	4 219 527	4 384 458	3 131 400	4 631 400	2 350 676	3 538 536	75,1%	76,4%

La nature *investissement* de la sous-destination affiche un taux d'exécution de 75 % en AE et 76 % en CP. On remarque une baisse importante de la consommation des AE et des CP. Ce phénomène s'explique pour le contexte inflationniste qui a amené à établir une priorisation des opérations les plus urgentes.

Les principales opérations d'investissement financées sur l'exercice 2023 concernent :

- le réseau d'eau potable de la Joliette (223 000 €) ;
- le remplacement de la chaudière de Porto-Vecchio (141 000 €) ;
- le remplacement de la chaudière du Havre (171 000 €) ;
- la mise en sécurité des balcons de Toulon (65 000 €) ;
- le remplacement des évacuations d'eaux usées/eaux vannes de Calais.

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 2022		BR I 20223		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	953 209	1 074 798	1 056 500	1 056 500	988 403	1 000 097	93,6%	94,7%

Ces dépenses de fonctionnement concernent principalement les rénovations d'appartements effectuées sur les enveloppes des ST (hors PI donc). Les crédits de paiement plus conséquents sur cet exercice témoignent d'un apurement des restes à payer des années précédentes.

DINV	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	108 785	92 715	446 800	446 800	363 038	282 094	81,3%	63,1%

Cette sous-destination englobe principalement le fonds d'amélioration du cadre de vie des locataires. Au regard de la diversité des opérations prévu par ce dernier, et de la réalité comptable, 15 % des dépenses de ce fonds ont été répertoriées en dépenses de fonctionnement.

Par ailleurs, certaines opérations prévues au titre du FACVA23 étaient relativement complexes (changement de système d'interphonie à Agde par exemple), elles n'ont été engagées que tardivement dans l'année budgétaire et seront décaissées en 2024.

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

DFCT	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	2 151 733	2 151 733	2 460 000	2 460 000	2 293 927	2 293 927	93,2%	93,2%

Ce poste représente 18 % des dépenses totales de l'établissement. Les décaissements affichent une augmentation de 6,61 % par rapport à 2022. Ceci est dû à l'augmentation généralisée de la taxe foncière (7 % en moyenne), quoique très légèrement compensée par la diminution des autres taxes.

Le montant des primes d'assurance (199 805 €) est stable par rapport à l'année 2022.

C. Destination 3. Fonctions support

GLOBAL	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	140 836	167 321	306 660	295 100	185 544	207 883	60,5%	70,4%

L'exécution des dépenses 2023 de la destination 3 se répartit ainsi :

1. Au titre du fonctionnement : **171 318 €** en AE et **183 446 €** en CP ;
2. Au titre de l'investissement : **14 226 €** en AE et **24 437 €** en CP.

Ces dépenses sont ventilées sur les sous-destinations suivantes :

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

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

DFCT	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	5 914	5 822	7 000	7 000	7 291	5 365	104,2%	76,6%

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. Elle reprend également, les frais de déplacement des responsables de cité.

DFCT	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	513	513	5 000	5 000	810	810	16,2%	16,2%

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 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	33 264	79 610	120 160	99 600	63 900	67 415	53,2%	67,7%

En 2023, les AE sont principalement constituées par la prestation de conseil en vue de la cession de l'ancienne gendarmerie de Port-Saint-Louis ; ce marché a été engagé dans sa totalité (tranche ferme et tranches optionnelles).

Les CP comprennent la tranche ferme de ce marché (45%), les honoraires annuels du commissaire aux comptes (41%), des frais de formation (12%) et des conseils en assurance (2%).

4. Sous-destination 3-4 : Dépenses informatiques

Légèrement en hausse, les dépenses d'informatique impactent cette année l'enveloppe « fonctionnement » et « investissement »

DFCT	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	83 532	66 804	144 500	144 500	89 921	101 294	62,2%	70,1%

DINV	Exécuté 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	3 000	0	15 000	24 000	14 226	24 437	94,8%	101,8%

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) : 6 286 € en AE et CP, ont ainsi été consacrés à la maintenance de ces deux outils.
2. SOPRA-STERIA (dépenses relatives au progiciel de gestion locative ULIS) : 53 287 € en AE et 42 738 € de CP. Ces décaissements comprennent la maintenance, des dépenses liées aux développements des interfaces, ainsi que des journées d'assistance et de formation.
3. EKSAE : 18 266 € en AE/CP ont été consommés pour la maintenance annuelle du logiciel Y2.
4. Par ailleurs, en investissement, 14 226 € en AE et 24 437 CP ont été consommés. Ces dépenses correspondent d'un part à des prestations permettant d'anticiper la mise en place d'Infinoé, info-centre de la DGFIP qui deviendra obligatoire au 3^e trimestre 2024, et d'autre part de sécuriser notre système informatique

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 2022		BR I 2023		Exécuté 2023		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	14 613	14 572	15 000	15 000	9 396	8 562	62,6%	57,1%

D. Les restes à payer (RAP)

Ils correspondent aux soldes restant à payer sur les engagements juridiques (EJ) non soldés., ils s'élèvent à **5 033 975 €** (au 31 décembre 2023). Le tableau ci-dessous retrace leur répartition.

RAP AU 31 DÉCEMBRE 2023 (données issues d'Y2, montants en euros)								
Fonctionnement (DFCT)			Investissement (DINV)			Total		
EJ <2023	EJ 2023	Total FCT	EJ <2023	EJ 2023	Total INV	EJ <2023	EJ 2023	TOTAL
338 682	800 873	1 139 555	2 747 885	1 146 535	3 894 420	3 086 567	1 947 408	5 033 975

Le niveau des restes à payer au 31 décembre 2022 s'établissait à 6 552 392 € et s'élève à 5 033 975 € au 31 décembre 2023. On constate donc une baisse importante, de 23 %, cette dernière est due uniquement à l'investissement et résulte de deux dynamiques :

- de nombreuses opérations commencées les années précédentes ont été achevées en 2023 ;
- une majorité de travaux engagés en 2023 ont été suivis d'une exécution immédiate ne générant pas de RAP.

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 2023). Ces montants traduisent les mouvements qui sont intervenus au cours de l'exercice 2023, 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	2021	2022	2023	Écart 2023/2022	Variation 2023/2022
Logements domaniaux (compte 70673)	7 371 339	7 445 962	7 659 665	213 703	2,9%
Parc locatif (compte 70674)	405 012	422 833	434 609	11 776	2,8%
Total (arrondi)	7 733 194	7 868 795	8 094 274	225 479	2,9%

Globalement, les recettes locatives progressent relativement par rapport à 2021 et 2022 (+2,9 % par rapport à l'année 2022).

Les loyers du parc domanial connaissent une hausse de 213 703 € sur l'année 2023. L'effort quant à la communication sur l'offre de logements se poursuit. Par ailleurs, l'année 2023 a également connu une augmentation des loyers au 1^{er} janvier de 2% de la redevance basée sur l'IRL.

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

Montants en euros	2021	2022	2023	Écart 2023/2022	Variation 2023/2022
Charges locatives (compte 70675)	2 535 362	2 266 779	2 793 918	527 139	23,3%

Comme indiqué en II, cette analyse résulte de l'extraction de données comptables, et non budgétaires, dont l'étude détaillée fait état d'une hausse de 23,3 % par rapport à 2022. Cette hausse provient des provisions comptables pour les régularisations de charges à venir (2022 et 2023).

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 **59 842 €** a été perçue (en hausse de 11 % par rapport à 2022).

D. Les produits annexes

Le montant des produits annexes de l'EPA Masse en 2023 s'élève à **40 848 €** (autres comptes 706). Ces ressources proviennent des recettes issues des accès aux antennes (4 720 €), de l'encaissement du loyer de la rue de Thionville loué à la société I3F (31 779 €) 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 2023, le montant des recettes s'élève à **257 307 €** à titre budgétaire, contre 106 353 € en 2022.

F. Les indemnisations des assurances

L'EPA Masse a perçu en 2023, de la part des assurances, un montant de **70 545 €** au titre de l'indemnisation des sinistres, contre 22 667 € euros en 2022. Un remboursement conséquent d'un montant de 68 064,36 € a notamment été perçu. Ce dernier est relatif à un dégât des eaux ayant eu lieu à Porto Vecchio, le 27 décembre 2021.

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 2023, la subvention de fonctionnement versée par la DGDDI a donc été d'un montant de **1 000 000 €**, montant identique à celui perçu en 2022.

H. Plan de résilience France Relance

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 **51 300 €**.

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 2023 a atteint **119 944 €**.

J. Dégrèvements d'impôts

Ces recettes, d'un montant de **205 603 €** en 2023 contre 267 909 € en 2022, proviennent exclusivement de dégrèvements obtenus par les services territoriaux sur les impôts et taxes dus par l'EPA. Pour 2023, les recettes baissent de 62 306 € en comparaison avec 2022.

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

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

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

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

Dépôts de garantie et cautions (comptes 16511 et 16518) montants en euros	2021	2022	2023	Écart 2023/2022	Variation 2023/2022
En encaissement	160 450	171 223	174 826	3 603	2,1%
En décaissement	116 126	141 031	134 575	-6 456	-4,6%

TABLEAU 1
Autorisations d'emplois du Compte financier 2023

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des autorisations d'emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Plafond organisme (= a + b)
Autorisation d'emplois rémunérés par l'organisme en ETP		0,00	0,00
Autorisation d'emplois rémunérés par l'organisme en ETPT		0,00	0,00

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.

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau détaillé des emplois

[illegible]

TABLEAU 2
Autorisations budgétaires Compte financier 2023

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES					RECETTES		
	Montants votés en BR I Du 14 novembre 2023		Montants exécutés		Montants votés en BR I Du 14 novembre 2023	Montants exécutés	
	AE	CP	AE	CP			
Personnel		-	-	-	12 501 300	12 779 942	Recettes globalisées
dont contributions employeur au CAS Pension							Subvention pour charges de service public
					1 351 300	1 312 937	Autres financements de l'Etat
							Fiscalité affectée
Fonctionnement	10 149 360	10 289 300	9 032 092	8 973 395			Autres financements publics
					11 150 000	11 467 005	Recettes propres
Intervention							
							Recettes fléchées*
							Financements de l'Etat fléchés
Investissement	3 593 200	5 102 720	2 727 940	3 845 067			Autres financements publics fléchés
							Recettes propres fléchées
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	13 742 560	15 392 020	11 760 032	12 818 462	12 501 300	12 779 942	TOTAL DES RECETTES (C)

SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)		-		-	2 890 720	38 520	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)
--	--	---	--	---	-----------	--------	---

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

TABLEAU 3
Dépenses par destination - Recettes par origine – Compte Financier 2023

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination – COFI 2023

Budget	DEPENSES EXECUTEES AU 31/12/2023									
	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 »	0	0	4 685 055	4 588 977					4 685 055	4 588 977
Destination 2 : « gestion et entretien du patrimoine immobilier »			4 175 719	4 200 972			2 713 714	3 820 630	6 889 433	8 021 602
Destination 3 : « fonctions support »			171 318	183 446			14 226	24 437	185 544	207 883
TOTAL	0	0	9 032 092	8 973 395	0	0	2 727 940	3 845 067	11 760 032	12 818 462
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) D1 = C - B									-	

Tableau des recettes par origine - COFI 2023

Budget	RECETTES EXECUTEES AU 31/12/2023								
	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		1 312 937			11 467 005				12 779 942
TOTAL	0	1 312 937	0	0	11 467 005	0	0	0	12 779 942
						SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C			38 520

TABLEAU 4
Equilibre financier Compte financier 2023

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BESOINS			FINANCEMENTS		
	Montants votés en BR I Du 14 novembre 2023	Montants exécutés	Montants votés en BR I Du 14 novembre 2023	Montants exécutés	
Solde budgétaire (déficit) (D2)*	2 890 720	38 520	-	-	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	130 425	176 000	171 966	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)		875 741		831 352	Autres encaissements non budgétaires (e2)
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)	3 030 720	1 044 687	176 000	1 003 318	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)	-	-	2 854 720	41 368	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>		-	2 854 720		<i>dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)</i>
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	3 030 720	1 044 687	3 030 720	1 044 687	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 2023

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat

CHARGES	Montants votés en BR I Du 14 novembre 2023	Montants exécutés	PRODUITS	Montants votés en BR I Du 14 novembre 2023	Montants exécutés
Personnel	-	-	Subventions de l'Etat	1 000 000	1 000 000
dont charges de pensions civiles*			Fiscalité affectée		
Fonctionnement autre que les charges de personnel	14 753 766	14 696 059	Autres subventions		
Intervention (le cas échéant)			Autres produits	13 566 760	14 354 394
TOTAL DES CHARGES (1)	14 753 766	14 696 059	TOTAL DES PRODUITS (2)	14 566 760	15 354 394
Résultat : bénéfice (3) = (2) - (1)	0	658 335	Résultat : perte (4) = (1) - (2)	187 006	-
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	14 753 766	15 354 394	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	14 753 766	15 354 394

* 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 I Du 14 novembre 2023	Montants exécutés
Résultat de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	-187 006	658 335
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4 464 466	4 604 663
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 245 460	2 283 321
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	467 500	625 231
- produits de cession d'éléments d'actifs		
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs	467 500	413 093
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	2 032 000	3 191 815

4604662,54

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

EMPLOIS	Montants votés en BR I Du 14 novembre 2023	Montants exécutés	RESSOURCES	Montants votés en BR I Du 14 novembre 2023	Montants exécutés
Insuffisance d'autofinancement	-	-	Capacité d'autofinancement	2 032 000	3 191 815
Investissements	5 102 720	3 453 650	Financement de l'actif par l'État	180 000	51 300
			Financement de l'actif par des tiers autres que l'État		7 725
			Autres ressources		
Remboursement des dettes financières (dépôts de garantie sortants)	140 000	130 425	Augmentation des dettes financières (dépôts de garantie entrants)	176 000	171 966
TOTAL DES EMPLOIS (5)	5 242 720	3 584 075	TOTAL DES RESSOURCES (6)	2 388 000	3 422 806
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	-	-	Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	2 854 720	161 270

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)	-2 854 720	-161 270
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)		-119 901
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	-2 854 720	-41 368
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	6 546 380	9 239 830
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-1 068 221	-1 188 123
Niveau final de la TRESORERIE	7 614 601	10 427 953

* Montant issu du tableau "Equilibre financier"

TABLEAU 7
Plan de trésorerie réalisé Compte Financier 2023

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)	10 469 321	9 766 135	9 929 924	9 789 757	10 636 873	10 051 314	10 379 738	10 373 576	10 849 992	12 041 964	10 755 366	10 300 813	
ENCAISSEMENTS													
<i>Recettes budgétaires globalisées</i>	886 511	892 563	312 441	1 699 209	966 577	926 296	937 107	1 167 467	994 893	2 030 118	948 759	1 018 001	12 779 942
Subvention pour charges de service public													-
Autres financements de l'État	26 037	13 438	52 508	60 167	62 730	16 213	10 095	37 725	4 766	1 000 314	2 975	25 968	1 312 937
Fiscalité affectée													-
Autres financements publics													-
Recettes propres	860 474	879 125	259 934	1 639 042	903 847	910 082	927 011	1 129 742	990 127	1 029 804	945 784	992 033	11 467 005
<i>Recettes budgétaires fléchées</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financements de l'État fléchés													-
Autres financements publics fléchés													-
Recettes propres fléchées													-
<i>Opérations non budgétaires</i>	-673 030	131 213	732 512	260 079	-562 905	55 044	42 646	-25 835	771 559	-627 481	99 626	799 890	1 003 318
Emprunts : encaissements en capital													
Prêts : encaissement en capital													
Dépôts et cautionnements	6 355	7 944	16 369	12 180	24 925	13 099	7 106	21 239	24 584	16 796	10 479	10 889	171 966
Opérations gérées en comptes de tiers :	-679 385	123 269	716 143	247 899	-587 831	41 945	35 541	-47 074	746 974	-644 277	89 147	789 001	831 352
- TVA encaissée													
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements													
- Autres encaissements d'opérations non budgétaires	-679 385	123 269	716 143	247 899	-587 831	41 945	35 541	-47 074	746 974	-644 277	89 147	789 001	831 352
A. TOTAL	213 481	1 023 776	1 044 953	1 959 288	403 671	981 340	979 753	1 141 633	1 766 452	1 402 636	1 048 386	1 817 891	13 783 261
DECAISSEMENTS													
<i>Dépenses liées à des recettes globalisées</i>	879 501	783 575	1 057 839	852 040	857 545	612 699	955 255	684 763	527 907	1 672 523	1 703 882	2 230 932	12 818 462
Personnel								-	-	-	-	-	-
Fonctionnement	336 713	500 570	661 177	697 892	732 988	477 817	477 878	577 968	420 251	1 169 471	1 144 131	1 776 539	8 973 395
Intervention													-
Investissement	542 788	283 006	396 661	154 148	124 556	134 882	477 377	106 795	107 656	503 052	559 752	454 393	3 845 066
<i>Dépenses liées à des recettes fléchées</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personnel													-
Fonctionnement													-
Intervention													-
Investissement													-
<i>Opérations non budgétaires</i>	37 166	76 412	127 281	260 133	131 685	40 217	30 661	-19 546	46 573	1 016 711	-200 944	-540 182	1 006 166
Emprunts : remboursements en capital													
Prêts : décaissements en capital													
Dépôts et cautionnements	2 249	6 564	18 759	8 347	6 271	6 146	9 062	11 523	19 184	16 567	9 018	16 735	130 425
Opérations gérées en comptes de tiers :	34 917	69 848	108 522	251 786	125 414	34 071	21 598	-31 069	27 389	1 000 144	-209 962	-556 917	875 741
- TVA décaissée													-
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements													-
- Autres décaissements d'opérations non budgétaires	34 917	69 848	108 522	251 786	125 414	34 071	21 598	-31 069	27 389	1 000 144	-209 962	-556 917	875 741
B. TOTAL	916 667	859 988	1 185 119	1 112 173	989 230	652 916	985 915	665 217	574 479	2 689 234	1 502 939	1 690 751	13 824 628
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	-703 186	163 789	-140 166	847 115	-585 558	328 424	-6 162	476 416	1 191 973	-1 286 598	-454 553	127 140	-41 367
SOLDE CUMULE (1) + (2)	9 766 135	9 929 924	9 789 757	10 636 873	10 051 314	10 379 738	10 373 576	10 849 992	12 041 964	10 755 366	10 300 813	10 427 954	

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

			Cofin 2023									Prévision N+1 et suivantes					
Opération	Nature	Coût total de l'opération	AE ouvertes les années antérieures à 2023	AE reprogrammées ou reportées en 2023	AE consommées en 2023	TOTAL des AE consommées en 2023	CP ouverts les années antérieures à 2023	CP consommés les années antérieures à 2023	CP reprogrammés ou reportés en 2023	CP consommés en 2023	TOTAL des CP ouverts en 2023	AE prévues en 2024	CP prévus en 2024	AE prévues en 2025	CP prévus en 2025	AE prévues > 2026	CP prévus > 2026
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2) + (4)	(6)	(7)	(8)	(10)	(11) = (9) + (10)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
PI antérieures À 2023	Personnel	0															
	Fonctionnement	0	0	0			0	0		0		0	0				
	Intervention	0															
	Investissement	788 161			788 161	788 161	0	0	0	2 731 114	2 731 114	0	788 161				
Total PI <2023		788 161	-	-	788 161	788 161	-	-	-	2 731 114	2 731 114	-		-	-	-	-
PI 2023 dont réserves	Personnel	-			-	-					-						
	Fonctionnement	-			-	-	-	-		-	-						
	Intervention	-			-	-					-						
	Investissement	1 562 516			1 562 516	1 562 516				807 422	807 422	1 100 584	1 855 678				
Total PI 2023		1 562 516	-	-	1 562 516	1 562 516	-	-	-	807 422	807 422		1 855 678				
Total opérations de PI (fonctionnement)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
Total opérations de PI (investissement)		2 350 676	-	-	2 350 676	2 350 676	-	-	-	3 538 536	3 538 536		2 643 838				
Total opérations de PI		2 350 676	-	-	2 350 676	2 350 676	-	-	-	3 538 536	3 538 536		2 643 838				
Réservation de logements	Personnel	0				-											
	Fonctionnement	58 000			58 000	58 000	0	0	0	40 000	40 000	280 000	327 500				
	Intervention	0				-											
	Investissement	0				-											
Total réservation de logement		58 000	-	-	58 000	58 000	-	-	-	40 000	40 000	280 000	327 500	-	-	-	-
	Ss total personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ss total fonctionnement	58 000	-	-	58 000	58 000	-	-	-	40 000	40 000	280 000	327 500	-	-	-	-
	Ss total intervention	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ss total investissement	2 350 676	-	-	2 350 676	2 350 676	-	-	-	3 538 536	3 538 536	1 100 584	2 643 838	-	-	-	-
TOTAL		2 408 676	-	-	2 408 676	2 408 676	-	-	-	3 578 536	3 578 536	1 380 584	2 971 338	-	-	-	-

* 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 des recettes

			Prévision			Exécution			Prévisions en N+1 et suivantes		
Opération	Nature	Financement de l'opération	(18)	(19)	(20)	Encaissements des années antérieures à 2023	(21)	(22)	Encaissements prévus en N+1	Encaissements prévus en N+2	Encaissements prévus > N+2
Op. 1	Financement de l'Etat*	0	0	0			1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
	Autres financements publics**										
	Autres financements***										
Total Op.1		-	-	-	-	-	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Op. 2	Financement de l'Etat*										
	Autres financements publics**										
	Autres financements***										
Total Op.2		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ss total financement de l'Etat	-	-	-	-	-	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
	Ss total autres financements publics	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ss total autres financements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		-	-	-	-	-	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000

* 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

TABLEAU 10
Synthèse budgétaire et comptable Compte financier 2023

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

		Montants votés en BRI Du 14 novembre 2023	Montants exécutés
Niveaux initiaux	1 Niveau initial de restes à payer	6 552 392	6 552 392
	2 Niveau initial du fonds de roulement	9 401 100	9 401 100
	3 Niveau initial du besoin en fonds de roulement	-1 068 221	-1 068 221
	4 Niveau initial de la trésorerie	10 469 321	10 469 321
	4.a dont niveau initial de la trésorerie fléchée		
Flux de l'année	4.b dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	10 469 321	10 469 321
	5 Autorisations d'engagement	13 742 560	11 760 032
	6 Résultat patrimonial	-187 006	658 335
	7 Capacité d'autofinancement (CAF)	2 032 000	3 191 815
	8 Variation du fonds de roulement	-2 854 720	-161 270
	9 Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire	36 000	41 541
	10 Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF	SENS	-17 525
	Variation des stocks	+ / -	-31 373
	Charges sur créances irrécouvrables	-	-10 879
	Produits divers de gestion courante	+	24 727
	11 Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie	SENS	-146 765
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	-1 167 704
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	594 964
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	2 305 719
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	-1 879 745
	12 Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11	-2 890 720	-38 520
	13 Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	-36 000	2 848
	14 Variation de la trésorerie = 12 - 13	-2 854 720	-41 368
	14.a dont variation de la trésorerie fléchée		
	14.b dont variation de la trésorerie non fléchée	-2 854 720	-41 368
	15 Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	0	-119 902
	16 Variation des restes à payer	-1 649 460	-1 518 417
Niveaux finaux	17 Niveau final de restes à payer	4 902 932	5 033 975
	18 Niveau final du fonds de roulement	6 546 380	9 239 830
	19 Niveau final du besoin en fonds de roulement	-1 068 221	-1 188 123
	20 Niveau final de la trésorerie	7 614 601	10 427 953
	20.a dont niveau final de la trésorerie fléchée		
	20.b dont niveau final de la trésorerie non fléchée	7 614 601	10 427 953

Comptabilité budgétaire
Comptabilité générale

BILAN

EXERCICE 2023

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

ACTIF	Exercice 2023			Exercice 2022
	Brut	Amort. et prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles	804 422,23	792 225,61	12 196,62	5 894,79
Immobilisations corporelles	136 776 254,97	56 667 632,86	80 108 622,11	81 884 995,34
Terrains (211, 212)	3 208 895,96	850 435,00	2 358 460,96	2 024 197,58
Constructions (213, 214)	126 465 541,03	55 762 152,19	70 703 388,84	70 607 981,19
Installations techniques, matériels et outillages (215)				
Collections (216)				
Biens historiques et culturels (217)				
Autres immobilisations corporelles (218)	67 819,78	55 045,67	12 774,11	13 927,71
Immobilisations mises en concession (22)				
Immobilisation corporelles en cours (231,235)	4 086 849,20		4 086 849,20	6 027 411,41
Avances et acomptes sur commandes (238)	2 947 149,00		2 947 149,00	3 211 477,45
Immobilisations grevées de droits (24)				
Immobilisations corporelles (biens vivants) (25)				
Immobilisations financières	977 773,84		977 773,84	1 002 501,07
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	138 558 451,04	57 459 858,47	81 098 592,57	82 893 391,20
ACTIF CIRCULANT				
Stocks	96 659,16		96 659,16	124 493,27
Créances	612 906,57	94 758,16	518 148,41	612 058,76
Créances sur des entités publiques des organismes internationaux et la CE				
Créances clients et comptes rattachés	554 453,46	94 758,16	459 695,30	508 219,27
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	58 453,11		58 453,11	103 839,49
Charges constatées d'avance (dont prime de remboursement des emprunts)	76 815,72		76 815,72	411 912,00
TOTAL ACTIF CIRCULANT (HORS TRESORERIE)	786 381,45	94 758,16	691 623,29	1 148 464,03
TRESORERIE				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	10 427 952,49		10 427 952,49	10 469 321,05
Autres				
TOTAL TRESORERIE	10 427 952,49		10 427 952,49	10 469 321,05
Comptes de régularisation				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	149 772 784,98	57 554 616,63	92 218 168,35	94 511 176,28

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

PASSIF (en euros)	Exercice 2023	Exercice 2022
FONDS PROPRES		
Financements reçu		
Financement de l'actif par l'Etat	55 950 431,73	58 531 073,50
Financement de l'actif par des tiers	7 724,88	4 174,00
Fonds propres des fondations		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Report à nouveau	33 158 272,70	32 999 566,18
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	658 335,42	177 660,26
Provisions réglementées		
TOTAL FONDS PROPRES	89 774 764,73	91 712 473,94
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	82 312,00	53 172,71
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	82 312,00	53 172,71
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires		
Emprunts souscrits auprès des établissements financiers		
Dettes financières et autres emprunts	481 346,79	439 810,47
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	481 346,79	439 810,47
DETTES NON FINANCIERES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 338 543,52	1 377 911,05
Dettes fiscales et sociales		
Avances et acomptes reçus	531 723,00	874 443,23
Dettes correspondant à des opérations pour comptes de tiers (dispositifs d'intervention)		
Autres dettes non financières	4 799,23	49 123,72
Produits constatés d'avance	4 679,08	4 241,16
TOTAL DETTES NON FINANCIERES	1 879 744,83	2 305 719,16
TRESORERIE		
Autres éléments de trésorerie passive		
TOTAL TRESORERIE		
Comptes de régularisation		
Ecart de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	92 218 168,35	94 511 176,28

COMPTE DE RESULTAT

EXERCICE 2023

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023

CHARGES	Exercice 2023	Exercice 2022
CHARGES DE FONCTIONNEMENT		
Achats	298 881,84	406 394,52
Consommation de marchandises et approvisionnements, réalisation de travaux et consommation direct de service par l'organisme au titre de son activité ainsi que les charges liées à la variation des stocks	6 510 008,84	5 862 611,60
Charges de personnel		
Salaires, traitements et rémunérations diverses		36 970,05
Charges sociales		21 409,05
Intéressement et participation		
Autres charges de personnel		
Autres charges de fonctionnement (dont pertes pour créances irrécouvrables)	3 282 505,39	3 414 428,04
Dotation aux amortissements, dépréciations, provisions et valeurs nettes comptables des actifs cédés	4 604 662,54	4 582 361,94
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT	14 696 058,61	14 324 175,20
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	14 696 058,61	14 324 175,20
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)	658 335,42	177 660,26
TOTAL CHARGES	15 354 394,03	14 501 835,46

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023

PRODUITS	Exercice 2023	Exercice 2022
PRODUITS DE FONCTIONNEMENT		
Produits sans contrepartie directe (ou subventions et produits assimilés)		
Subventions pour charges de service public	1 000 000,00	1 015 105,01
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	11 080 524,38	10 233 578,34
Produits de cessions d'éléments d'actif		
Autres produits de gestion	557 637,07	737 537,17
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)	2 303 139,30	2 403 536,72
Reprises du financement rattaché à un actif	413 093,28	112 078,22
Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs (Fondations)		
TOTAL PRODUITS DE FONCTIONNEMENT	15 354 394,03	14 501 835,46
PRODUITS FINANCIERS		
Produits des participations et des prêts		
Produits nets sur cessions des immobilisations financières		
Intérêts sur créances non immobilisées		
Produits des valeurs mobilières de placement et de la trésorerie		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Gains de change		
Autres produits financiers		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions financières		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		
RESULTAT DE L'ACTIVITE (PERTE)		
TOTAL PRODUITS	15 354 394,03	14 501 835,46



La MASSE des DOUANES

Annexe au compte financier

Exercice 2023

Statut du document : **PROJET du 29/02/2024**

Nadine MORELLE		
Sandrine AMBACH		



Table des matières

Présentation de l'EPA MASSE.....	4
Thème n°1 : Faits caractéristiques de l'exercice.....	5
A. Bilan du plan de résilience.....	5
B. Déploiement du nouvel Infocentre des EPN, INFINOE.....	5
C. Fiabilisation de l'actif.....	6
1) Processus de fiabilisation de l'actif.....	6
2) Processus de fiabilisation des financements externes de l'actif (FEA).....	6
Thème n°2 : Principes, règles et méthodes comptables.....	7
A. Principes et méthodes d'évaluation.....	7
1) Immobilisations et amortissements.....	7
a) Immobilisations incorporelles.....	8
b) Immobilisations corporelles.....	8
c) Immobilisations en cours.....	8
d) Immobilisations financières.....	8
e) Amortissement.....	8
f) Cession.....	10
2) Stocks de fioul.....	10
3) Provisions pour risques et charges.....	10
4) Dépréciation de créances.....	10
a) Méthode utilisée.....	10
b) Créances douteuses et dépréciation des créances.....	11
5) Financements externes de l'actif.....	11
6) Conventions de réservation de logements.....	12
7) Régularisation des charges locatives.....	12
8) Admission en non valeur (ANV).....	12
B. Comparabilité des comptes.....	13
1) Changement de méthodes comptables.....	13
2) Changement de méthode d'estimation comptable : régularisation des charges locatives.....	13
Thème n°3 : Note sur les postes significatifs du bilan.....	14
I. Postes significatifs-actif.....	14
A. Actif immobilisé.....	14
1) Immobilisations incorporelles et corporelles.....	14
a) Evolution de l'actif immobilisé.....	14

b) Principales variations.....	14
2) Immobilisations financières.....	14
B. Créances brutes.....	15
1) Créances clients et comptes rattachés.....	15
2) Créances sur les autres débiteurs.....	15
C. Charges constatées d'avance.....	16
II. Postes significatifs-passif.....	16
A. Fonds Propres.....	16
1) Financements reçus.....	16
a) CAS : compte d'affectation spéciale.....	16
b) Contrepartie des biens mis à disposition par l'État.....	16
2) Correction d'erreurs.....	17
B. Provisions pour risques et charges.....	17
C. Dettes financières.....	17
Thème n°4 : Notes sur les postes significatifs du compte de résultat.....	18
I. Postes significatifs relatifs aux produits.....	19
A. Loyers, provisions et autres prestations de service.....	19
B. Subvention de fonctionnement.....	19
C. Autres produits de gestion.....	19
D. Reprises sur amortissements, dépréciations.....	20
E. Transferts de charges.....	20
II. Postes significatifs relatifs aux charges.....	20
A. Achats et variation de stock.....	20
B. Autres charges.....	20
Thème n°5 : Autres informations.....	21
A. Personnel mis à disposition gratuitement de l'EPA.....	21
B. Événements postérieurs à la clôture.....	21
C. Engagements hors bilan.....	21

**ANNEXE AU COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2023
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC ADMINISTRATIF
'LA MASSE DES DOUANES'**

PRÉSENTATION DE L'EPA MASSE

Fondé par le décret n° 97-1181 du 24 décembre 1997, l'Établissement Public Administratif (EPA) La Masse des douanes a pour mission de pourvoir au logement des agents de la DGDDI 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 la trésorière générale des douanes (TGD).

A. Bilan du plan de resilience

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. Il s'est élevé à 51 300€ et a porté sur les deux opérations suivantes :

- Remplacement des robinets thermostatiques des radiateurs de la cité de Pontarlier ;
- Remplacement des chauffe-bains dans les logements de la cité de Châlons-en-Champagne.

B. Déploiement du nouvel Infocentre des EPN, INFINOE

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

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

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

Les objectifs d'INFINOE sont multiples :

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

INFINOE devient l'outil de confection et dépôt des comptes financiers permettant de répondre à l'obligation de production des comptes.

En janvier 2023, par le module INFINOE, de nouvelles fonctionnalités ont été intégrées dans l'outil Y2.

C. 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 2021.

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

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

A. Principes et méthodes d'évaluation

Les règles des méthodes comptables et d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2023 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 viennent en remplacement.

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

a) Immobilisations incorporelles

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

Il s'agit notamment de :

- Sirep@net : progiciel comptable utilisé jusqu'au 31/12/2017 dont la consultation des opérations enregistrées est toujours possible ;
- 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 77 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 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. A compter de cette année, il est également procédé à la valorisation des stocks de granulés (bois) pour les services territoriaux de Corse et Lyon.

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

3) Provisions pour risques et charges

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

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

4) Dépréciation de créances

a) Méthode utilisée

Bases juridique et réglementaire de la méthode :

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

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

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

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

b) Créances douteuses et dépréciation des créances

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

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

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

Taux de dépréciation des créances douteuses

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

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

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

5) Financements externes de l'actif

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

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

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

Cas particulier du compte d'affectation spéciale :

A 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.

Les sommes reçues sont destinées 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.

8) Admission en non valeur (ANV)

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

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

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

B. Comparabilité des comptes

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

1) Changement de méthodes comptables

Néant

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

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

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

Désormais, l'estimation de la régularisation de charges locatives par service territorial n'est plus basée sur le calcul global (cf. 'tableau 70675') de la différence entre le montant des provisions (figurant sur les titres de recette) prises en charge et le montant des dépenses réglées et comptabilisées en charges 'récupérables' mais sur la moyenne des titres et des demandes de paiement calculés sur les 3 dernières périodes. Ainsi, l'estimation 2023 est basée sur la moyenne des données de 2020, 2021 et 2022.

Cette dernière méthode est plus fiable à double titre :

- 1- l'estimation est plus proche des sommes réellement dues (à l'EPA ou par l'EPA) ;
- 2- contrairement aux 'tableaux 70675' elle fait la distinction entre les titres (charges à réclamer) et les demandes de paiement (remboursement de charges) relatifs au ST

En résumé, considérons le cas des charges locatives 2022 :

	Écriture 'pour ordre' des charges 2022: selon méthode d'estimation globale des « tableaux 70675 » <i>cf.écriture enregistrée en 2022</i>	Écriture 'pour ordre' 2022: si on avait appliqué la méthode des moyennes des périodes précédentes (des régularisations 2020 et 2021)_	Données réelles de 2022 (cf. extraction du logiciel ULIS en décembre 2023 par la Cellule Vie Locative au Service central)
Total des sommes à réclamer (par l'émission de titres de recette)	109 758,31	100 770,00	109 763,00
Total des sommes à rembourser (par l'émission de demandes de paiement)	522 540,99	277 024,00	259 815,00

I. POSTES SIGNIFICATIFS-ACTIF

A. Actif immobilisé

1) Immobilisations incorporelles et corporelles

a) Evolution de l'actif immobilisé

en euros	Valeurs brutes					Amortissements				Valeurs nettes	
	31/12/22	+	-	Transferts	31/12/23	31/12/22	+	-	31/12/23	31/12/22	31/12/23
Brevets, licences, logiciels	792 942	11 480			804 422	787 047	5 179		792 226	5 895	12 197
Fonds commercial										0	0
Immobilisations incorporelles en cours										0	0
Immobilisations incorporelles	792 942	11 480			804 422	787 047	5 179		792 226	5 895	12 197
Terrains	2 742 527	98 242		368 128	3 208 896	718 329	132 106		850 435	2 024 198	2 358 461
Constructions	122 581 570	156 936	1 177 347	4 904 382	126 465 541	51 973 589	4 408 324	619 761	55 762 152	70 607 981	70 703 389
Install. techniques, matériels et outill.									0	0	0
Autres immobilisations corporelles	67 820				67 820	53 892	1 154		55 046	13 928	12 774
Immobilisations corporelles	125 391 917	255 177	1 177 347	5 272 510	129 742 257	52 745 810	4 541 584	619 761	56 667 633	72 646 107	73 074 624
Immobilisations corporelles en cours	6 027 411	3 331 947		5 272 510	4 086 849					6 027 411	4 086 849
Avances et acomptes sur immob.	3 211 477	2 947 149	3 211 477		2 947 149					3 211 477	2 947 149
Immobilisations corporelles en cours	9 238 889	6 279 096	3 211 477	5 272 510	7 033 998					9 238 889	7 033 998
Immobilisations financières	1 002 501		24 727		977 774					1 002 501	977 774
Immobilisations financières	1 002 501		24 727		977 774					1 002 501	977 774
Total	136 426 248	6 545 754	4 413 551		138 558 451	53 532 857	4 546 762	619 761	57 459 858	82 893 391	81 098 593

Le tableau de variation des immobilisations ci-après détaille l'évolution des immobilisations entre 31/12/2022 et le 31/12/2023.

b) Principales variations

Les augmentations (255 K€) et transferts (5 272K€) d'immobilisations corporelles correspondent en totalité à des travaux effectués sur les cités.

Les diminutions de valeur brute du même poste (1 177 K€) résultent de la remise à l'État des cités de Leymen et de Delle.

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) : 173 091 € (en cours de remboursement)
- Blériot (Habitat 62/59) : 743 325 €
- Cherbourg (Presqu'Ile Habitat) : 57 270 €

B. Creances 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	555 K€	518 K€	37 K€
Créances sur les autres débiteurs	58 K€	58 K€	0 K€
TOTAUX	613 K€	576 K€	37 K€

1) Créances clients et comptes rattachés

Ce poste, qui a faiblement évolué à la baisse (dans une proportion de 6 %), est composé :

- d'une part, du montant des instances d'encaissement générées par la prise en charge des titres de recettes, pour 216 K€ (dont 105 K€ de créances douteuses) ;
- d'autre part, des sommes relatives à des produits à recevoir, pour 339 K€, dont :
 - o 109 K€ de produits à recevoir de régularisations de charges locatives 2022 (ajustement de l'estimation sur la base des données de la gestion locative) ;
 - o 104 K€ de produits à recevoir de régularisations de charges locatives 2023 (estimation) ;
 - o 126 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 (37 K€) sont constituées des créances douteuses issues des exercices antérieurs à 2023.

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 2023, l'estimation de 2023 ainsi que l'ajustement de l'estimation de 2022.

2) Créances sur les autres débiteurs

Dans ce poste de 58 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 57 K€ ;
- demandes de versement des cautions des locataires, pour 1 K€ ;

C. Charges constatées d'avance

Le montant total des charges constatées d'avance enregistrées en 2023 s'élève à 77 K€ (- 81 % par rapport à 2022). Le solde se décompose de la manière suivante :

- pour 14 K€ (au lieu de 23 K€ en 2022): une convention de réservation de logement (MESOLIA HABITAT à Bordeaux) ;
- pour 63 K€ (au lieu de 389 K€ en 2022) : des avances sur travaux et contrats divers (fluides notamment).

II. POSTES SIGNIFICATIFS-PASSIF

A. Fonds Propres

Tableau de variation des capitaux propres

Tableau de variation des fonds propres							
Débit : - Crédit : +	31.12.22	Corrections d'erreur	Augment.	Diminutions	Affect. du résultat 2022	Résultat 2023	31.12.23
Report à nouveau	32 999 566	(18 954)			177 660		33 158 273
Résultat	177 660				(177 660)	677 900	677 900
Total hors subv. et prov. régl.	33 177 226		0	0	0	677 900	33 836 172
<i>Distribution de dividendes (+)</i>							0
FEA - CAS	13 296 281		51 300	(7 822)			13 339 759
FEA - Autres	76 751 178			(830 264)			75 920 915
Reprises FEA	(31 516 386)		(2 225 864)	432 007			(33 310 243)
Financement de l'actif par des tiers	4 174		7 725	(4 174)			7 725
Total fonds propres	91 712 474	(18 954)	(2 166 839)	(410 252)		677 900	89 794 329

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.

a) CAS : compte d'affectation spéciale

En 2023, la dotation de 51 300 € correspond à la subvention '*Plan de Résilience*' visée supra (Thème 1 – A). Les fonds sont affectés aux travaux suivants :

- Remplacement des robinets thermostatiques des radiateurs de la cité de Pontarlier ;
- Remplacement des chauffe-bains dans les logements de la cité de Châlons-en-Champagne.

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

La variation à la baisse de -795 784€ des financements externes de l'actif s'explique par la remise à l'État en 2023 des cités de Leymen (Haut-Rhin) et Delle (Territoire de Belfort).

2) Correction d'erreurs

Le report à nouveau augmente de 159 K€ entre 2022 et 2023 du fait de l'affectation du résultat bénéficiaire 2022 et de corrections d'erreur comptabilisées en 2023.

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

Solde au 01/01/2023 (31/12/2022)	32 999 566,18
Affectation résultat 2022	177 660,26
Corrections comptabilisées	-18 953,74
<i>Annulation (partielle ou totale) de titres émis à tort sur les exercices antérieurs</i>	<i>-290,58</i>
<i>Régularisation d'anomalies antérieures</i>	<i>-250,02</i>
<i>Autres corrections</i>	<i>-18413,14</i>
Solde au 31/12/2023	33 158 272,70

Elles comprennent des corrections concernant les immobilisations à hauteur de 18 K€ correspondant à :

- des dotations aux amortissements de travaux comptabilisés en 2023 mais réceptionnés à une date antérieure au 1^{er} janvier 2023 : -59 K€ ;
- des frais de publicité (+41 K€) passés en charges au cours d'exercices antérieurs au lieu d'être passés en immobilisations en cours : ces dépenses ont été effectuées dans le cadre d'opérations de travaux débutées les années précédentes et inscrites en immobilisations corporelles durant l'exercice 2023.

B. Provisions pour risques et charges

Ce poste de 82 K€ est composé de provisions enregistrées pour 4 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 de deux nouvelles provisions pour litiges de 66 K€ en 2023.

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 37 K€.

C. Dettes financières

Les dettes financières (481 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 9,32 % en raison, notamment du solde net positif des flux des locataires (462 entrées dont 132 pour les chambres meublées et 319 sorties dont 90 pour les chambres meublées en 2023).

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

Introduction : tableau des charges et produits

Détail des charges et produits		2023	2022	% de variation
Produits	Loyers, provisions charges et autres prestations de services (#70)	11 080 524	10 233 578	8,28 %
	Subvention de fonctionnement (#74)	1 000 000	1 015 105	-1,49 %
	Autres produits de gestion (#75)	557 637	737 537	-24,39 %
	Reprises sur amortissement, dépréciations (#78)	2 696 415	2 407 837	11,98 %
	Transferts de charges (#79)	19 817	107 778	-81,61 %
Sous-Total		15 354 394	14 501 835	5,88 %
Charges	Achats et variation de stocks (#60)	2 416 957	1 963 050	23,12 %
	Achats de sous-traitance et services ext. (#61)	2 849 941	2 921 920	-2,46 %
	Autres services extérieurs (#62)	1 541 993	1 384 036	11,41 %
	Impôts, taxes et versements assimilés (#63)	2 166 162	2 029 278	6,75 %
	Charges de personnel (#64)	0	58 379	-100,00 %
	Autres charges (#65)	1 116 344	1 619 685	-31,08 %
	Dotations aux amortissements et dépréciations (#68)	4 604 663	4 347 827	5,91 %
Sous-Total		14 696 059	14 324 175	2,60 %
RÉSULTAT		658 335	177 660	270,56 %

I. POSTES SIGNIFICATIFS RELATIFS AUX PRODUITS

A. Loyers, provisions et autres prestations de service

Ce poste, d'un montant total de 11 081 K€, est composé à :

- 73 % (8 103 K€) de loyers ;
- 26 % (2 890K€) de provisions de charges locatives (y compris les produits à recevoir) ;
- 1 % (88 K€) de produits divers dont 60 K€ de premières mises de Masse.

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

Le poste a augmenté de 8 %, le périmètre du parc n'ayant évolué que très marginalement par rapport à 2022.

Le taux d'occupation réel (nombre de contrats/nombre de logements offerts à la location) est passé de 79,47 % en 2022 à 81,65 % en 2023 et une augmentation des loyers de 2 %, indexée sur l'IRL (indice de référence des loyers) votée en Conseil d'Administration au second semestre 2022 a été appliquée en 2023.

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. En effet, il n'y a pas eu de mouvements de mutation au 1^{er} janvier 2024, donc peu de déménagements de locataires en décembre 2023.

L'évolution globale du poste s'analyse par l'impact des provisions et reprises de provisions comptables des régularisations de charges à venir (2022 et 2023).

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 558 K€ se composent à :

- 26 % (148 K€) de produits relatifs aux parts-État ;
- 3,4 % de produits relatifs aux régularisations de charges locatives hors périmètre du progiciel ULIS (bailleurs/réservation de logements) pour un total de 19 K€;
- 2 % de solde de services faits (12 K€) ;
- 1,6 % de produits liés aux frais de poursuite et contentieux : leur montant a fortement diminué en 2022 passant de 16 à 9 K€ ;

- 45 % de dégrèvements d'impôts : le poste enregistre une baisse, le montant passant de 268 K€ en 2022 à 250 K€ en 2023 ;
- 22 % de produits liés notamment aux avoirs sur factures de fluides et aux trop versés sur factures de travaux immobiliers (120 K€).

D. Reprises sur amortissements, depreciations

Les 2 696 K€ sont constitués à :

- 83 % de reprises sur amortissement des immobilisations ;
- 15 % de quote-part reprises au résultat des financements rattachés à des actifs ;
- 1 % de reprises sur dépréciation de créances clients ;
- 1 % de reprises sur provisions pour risques et charges ;
- la reprise sur dépréciation de stock (3,5 K€) est peu significative.

Le montant des reprises sur les financements externes de l'actif s'est élevé à 2 208 K€.

E. Transferts de charges

Les 20 K€ comptabilisés concernent des produits liés au versement d'indemnités d'assurance à la suite de sinistres. On observe une forte baisse des sinistres par rapport à 2022 qui avait enregistré les indemnités de la chaudière de Porto-Vecchio et de la tempête Eunice.

II. POSTES SIGNIFICATIFS RELATIFS AUX CHARGES

A. Achats et variation de stock

Le montant de ce poste, en hausse de 23 %, s'établit à 2 417 K€ et est composé :

- d'achat de combustible (298 K€) ;
- de fourniture d'électricité (387 K€) ;
- de fourniture de gaz (1 108 K€) ;
- de fourniture d'eau (400 K€)
- de chauffage (145 K€)
- d'achats de fournitures diverses (79 K€)

En matière de valorisation des stocks, il convient de préciser que l'exercice 2023 est caractérisé par le déstockage de 31 K€ de fioul et de granulés. En effet, le stock final (93 K€) est inférieur au stock initial (124 K€).

B. Autres charges

Le montant de celles-ci s'établit à 1 116 K€ au 31 décembre 2023 contre 1 620 K€ au 31 décembre 2022, enregistrant ainsi une forte baisse de 31 %. Ce poste est composé notamment de :

- perte sur créances irrécouvrables (dont 3 dossiers admis en non valeur) (11 K€) ;
- remboursement suite à campagne de régularisation de charges locatives (248 K€) ;

- la valeur comptable des éléments cédés correspondant au montant non amorti des actifs sortis en 2023 (cité de Delle et Leymen, composant chauffage Anglet et Gaud) (625 K€) ;
- droits de réservation relatifs notamment à la convention de Louvres (40 K€).

THÈME N°5 : AUTRES INFORMATIONS

A. Personnel mis a 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 110 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*	-	-	-
rémunérés par l'État**	110	71,76	5 327 057 €
Totaux			

***dernier recensement fait au 31/12/2022. Les données relatives au personnel de l'établissement rémunéré par l'État en 2023 devraient être connues au cours du second trimestre 2024.*

B. Evenements posterieurs a la cloture

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.