



ANNEXE AU COMPTE FINANCIER 2025

**Conseil d'Administration
du 10 mars 2026**

Table des matières

Présentation de l'annexe.....	2
Présentation du Crous de Créteil	3
Faits caractéristiques de l'exercice	4
1. Les principes, règles et méthodes comptables	5
1.1. Principes et méthodes d'évaluation	5
1.2. Comparabilité des comptes.....	6
1.2.1. <i>Changements de méthodes comptables ayant eu lieu sur l'exercice</i>	6
1.2.2. <i>Changements d'estimations comptables ayant eu lieu sur l'exercice</i>	6
1.2.3. <i>Corrections d'erreurs ayant eu lieu sur l'exercice</i>	6
1.3. L'affectation des résultats	6
2. Notes relatives aux postes du bilan	6
2.1. L'actif immobilisé.....	7
2.2. Les stocks et en cours	7
2.3. Les créances	7
2.4. Valeurs mobilières de placement et disponibilités	8
2.5. Financements reçus.....	8
2.6. Provisions	8
2.7. Dettes	9
2.8. Autres informations concernant le bilan.....	9
3. Le compte de résultat	12
3.1. Produits de fonctionnement	12
3.3. Charges de fonctionnement	13
4. Autres informations.....	13
4.1. Evènements postérieurs à la clôture.....	13
4.2. Engagements hors bilan.....	13

Présentation de l'annexe

Le présent document constitue l'annexe aux comptes annuels de l'exercice **2025**, clôturé le 31 décembre 2025, du Crous de Créteil, présentés par l'agent comptable au conseil d'administration de l'établissement. Il constitue, avec les comptes annuels, le compte financier de l'exercice.

Le compte financier comprend également les documents prévus aux articles 202 et 211 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 : le bilan, le compte de résultat, les états retraçant les autorisations budgétaires et leur exécution, ainsi que le tableau présentant l'équilibre financier.

La présente annexe est une composante à part entière des états financiers. Elle complète et commente les informations fournies par le bilan et le compte de résultat et apporte une information littéraire sur les éléments significatifs de l'exercice.

Le Compte financier 2025, conforme avec le recueil des règles budgétaires pour les organismes soumis à la GBCP, comprend en particulier une note de l'ordonnateur, accompagnée de ses tableaux réglementaires, qui analyse les grands équilibres financiers, les évolutions par rapport à 2024 et les écarts avec la prévision budgétaire en AE et CP.

L'agent comptable présente, lui, les données comptables de manière détaillée dans un cadre comptable classique conforme à la ventilation des opérations sur les comptes du plan comptable général. Son rapport met en exergue les charges et produits par nature et origine avec leur évolution dans le temps.

Présentation du Crous de Créteil

Le Crous de Créteil est un établissement public à caractère administratif, son cadre budgétaire et comptable est fixé par le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique dit décret « GBCP ».

Conformément aux articles 212 et 213 de ce décret, le compte financier du Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (Crous) de Créteil est établi par l'agent comptable (art.212) et est arrêté par l'organe délibérant par délibération du conseil d'administration. Il est également soumis à l'approbation des autorités de tutelle (art.213).

Rappel des textes fondamentaux : le Crous de Créteil est un établissement public à caractère administratif créé à la suite de la loi du 16 avril 1955, et régi par le décret n° 2016-1042 du 29 juillet 2016 relatif aux missions et à l'organisation des œuvres universitaires. Sa mission principale est d'assurer les services et les prestations propres à améliorer les conditions de vie et de travail des étudiants de l'académie de Créteil. Il est placé sous la tutelle du Ministre chargé de l'Enseignement Supérieur.

Conformément aux instructions données par les tutelles, les dépenses sont ventilées par destination et les recettes par origine. Ces destinations retracent les missions historiques que sont les domaines d'activité d'un Crous, soit :

- A : **Pilotage et animation du programme** (services généraux)
- B : **Action culturelle** (activités culturelles)
- C : **Hébergement**
- D : **Restauration**
- E : **Aides directes** (social)

Les états du compte financier sont définis dans le recueil des normes comptables norme 1 et l'instruction comptable commune. Ils comportent notamment le bilan, le compte de résultat, divers tableaux de la liasse budgétaire décrits dans la circulaire budgétaire du 3 août 2021 ainsi que l'annexe.



Dans l'ensemble, les tableaux exigés sont issus du logiciel de gestion comptable et financière et insérés dans le document « compte financier ».

La présente annexe reprend certains des tableaux du compte financier pour en améliorer la lisibilité et les commenter.

Faits caractéristiques de l'exercice

Au cours de l'exercice 2025, le Crous a fait l'objet d'un audit conduit par la Direction départementale des Finances publiques (DDFiP), portant sur les procédures comptables et financières de l'établissement.

À la date d'arrêté du compte financier, les travaux d'audit sont en cours et n'ont pas encore donné lieu à la transmission du rapport définitif. En conséquence, les éventuelles observations ou recommandations susceptibles d'en découler ne peuvent, à ce stade, être appréciées quant à leurs incidences financières ou organisationnelles.

Le cas échéant, les suites données aux conclusions de cet audit feront l'objet d'une information appropriée dans le cadre du prochain exercice.

1. Les principes, règles et méthodes comptables

1.1. Principes et méthodes d'évaluation

Cadre réglementaire

Le compte financier tend à présenter les documents de synthèse (bilan, compte de résultat et annexe) respectant les principes et caractéristiques qualitatives susvisés pour produire des comptes sincères, réguliers et donnant une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'établissement, en application des modalités du recueil des normes comptables pour les établissements publics visés aux alinéas 4 à 6 de l'article 1^{er} du décret « GBCP »,

Evaluations et méthodes

Le Crous de Créteil est un établissement public à caractère administratif, soumis aux règles de la comptabilité publique, qui sont précisées pour cette catégorie d'établissements dans l'instruction comptable commune (ICC) de la Direction générale des finances publiques (DGFIP). La comptabilité du Crous est fondée sur le principe de la constatation des droits et des obligations :

Les opérations de recettes et de dépenses réalisées par l'ordonnateur et prises en charge par l'Agent-comptable sont prises en compte au titre de l'exercice comptable auquel elles se rattachent, indépendamment de leur date d'encaissement ou de paiement.

Le compte financier est présenté par l'Agent comptable au conseil d'administration dans les trois mois qui suivent la fin de l'exercice et au plus tard le 15 mars. Il est ensuite adressé à la Cour des comptes.

L'amortissement des immobilisations traduit la perte de valeur irréversible de l'immobilisation, du fait de la consommation des avantages économiques attendus.

La valeur amortissable de l'actif est sa valeur brute (valeur d'entrée dans le patrimoine ou valeur de réévaluation) sous déduction de sa valeur résiduelle. Cette dernière représente la valeur vénale de l'actif à la fin de son utilisation diminuée des coûts de sortie.

La durée d'amortissement doit correspondre à la durée réelle d'utilisation de l'immobilisation par l'organisme qui débute à la date de consommation des avantages économiques attendus, soit la date de mise en service, date à laquelle l'immobilisation est en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la direction.

Le Crous de Créteil dispose d'un progiciel de comptabilité, nommé Orion, commun à l'ordonnateur et au comptable.

L'ensemble de ces opérations est consolidé sur l'état de la situation patrimoniale du Crous en droits constatés (tableau 6 de la liasse du compte financier) qui comprend la comparaison entre prévisions et exécutions. Ce tableau reprend le compte de résultat, le calcul de la capacité d'autofinancement, et l'évolution de la situation patrimoniale. Il y est également indiqué les montants du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie ainsi que leurs variations par rapport à l'exercice précédent.

1.2. Comparabilité des comptes

1.2.1. Changements de méthodes comptables ayant eu lieu sur l'exercice

Néant.

1.2.2. Changements d'estimations comptables ayant eu lieu sur l'exercice

Néant.

1.2.3. Corrections d'erreurs ayant eu lieu sur l'exercice

Néant.

1.3. L'affectation des résultats

Conformément à l'article 213 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, le Conseil d'Administration, à l'occasion de la délibération sur les comptes annuels, arrête le compte financier et décide de l'affectation du résultat en « réserves » et / ou en « report à nouveau ».

Pour l'exercice 2025, le résultat comptable est un bénéfice de **260 028,15 €**

Pour rappel le Crous a enregistré un bénéfice de 606 149,86 € en 2024

Le résultat de l'exercice 2025 sera affecté en 2026 sur la base de la délibération qui sera votée par le conseil d'administration du Crous.

2. Notes relatives aux postes du bilan

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices
- Application des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ;
- Evaluation des éléments inscrits en comptabilité selon la méthode des coûts historiques.

2.1. L'actif immobilisé

ACTIF	Exercice 2025			Exercice 2024
	Brut	Amort. et prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles	142 249,30	50 807,96	91 441,34	43 025,13
Immobilisations corporelles	163 204 315,96	50 504 550,00	112 699 765,96	93 508 403,71
Terrains (211, 212)	13 815 415,98	0	13 815 415,98	13 786 453,98
Constructions (213, 214)	68 130 187,82	37 514 643,33	30 615 544,49	32 955 968,55
Installations techniques, matériels et outillages (215)	8 350 147,29	5 320 155,69	3 029 991,60	2 942 167,15
Collections (216)	0			
Biens historiques et culturels (217)	0			
Autres immobilisations corporelles (218)	12 492 947,27	7 669 750,98	4 823 196,29	5 454 964,11
Immobilisations mises en concession (22)	0			
Immobilisation corporelles en cours (231,235)	59 658 570,83	0	59 658 570,83	38 219 003,15
Avances et acomptes sur commandes (238)	757 046,77	0	757 046,77	149 846,77
Immobilisations grevées de droits (24)	0	0	0	
Immobilisations corporelles (biens vivants) (25)	0	0		
Immobilisations financières	41 222,71	0	41 222,71	39 022,71
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	163 387 787,97	50 555 357,96	112 832 430,01	93 590 451,55

2.2. Les stocks et en cours

L'établissement a comptabilisé au 31 décembre 2025 : 402 430 €.

2.3. Les créances

Tableau des créances

Rubriques et postes	Montants	Echéance à 1 an au plus	Echéance à plus d'1 an
Créances de l'actif immobilisé	41 222,71	2 200,00	39 022,71
Créances rattachées à des participations			
- Prêts	3 893,60	2 200	1 693,60
- Autres créances immobilisées	37 329,11	-	37 329,11
Créances de l'actif circulant	14 768 786,89	3 104 530,68	11 664 256,21
- Créances sur des entités publiques des org internationaux et la CE	7 643 133,90	2 844 242,14	4 798 891,76
- Créances clients et comptes rattachés	5 176 259,44	223 290,35	4 952 969,09
- Créances sur les redevables (produits de la			
- Avances et acomptes versés sur	18 562,36	-	18 562,36
Créances correspondant à des opérations pour comptes de tiers (dispositifs d'intervention)			
Créances sur les autres débiteurs	1 905 247,19	36 998,19	1 868 249,00
Charges constatées d'avance (dont prime de remboursement des emprunts)	25 584,00	-	25 584,00
TOTAUX	14 810 009,60	3 106 730,68	11 703 278,92

Les créances ont été examinées ; un plan de règlement des créances pour les débiteurs institutionnels a été effectué afin d'en apurer le montant par un règlement favorisant la tenue d'une trésorerie stable de l'établissement. De même, une action en recouvrement offensive a été menée au long de l'exercice afin de solder les créances.

2.4. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Le Crous de Créteil ne possède pas de valeurs mobilières de placement. Les disponibilités de l'établissement sont conservées sur le compte unique de dépôt de fonds au Trésor (DFT) ouvert au Trésor public. Au 31 décembre 2025, la trésorerie du Crous de Créteil s'élevait à **23 624 989 €**, contre 28 726 918 € en 2024

2.5. Financements reçus

En 2025 le financement externe des actifs provient principalement de l'Etat

Le Crous de Créteil a bénéficié d'un financement 11 953 243 €

2.6. Provisions

L'établissement doit constituer une provision en prévision d'une charge probable qu'il aura à supporter dans un avenir plus ou moins proche et pour un montant estimable mais non connu définitivement.

Les provisions pour charges concernent principalement les dépenses pour gros entretien ou grandes révisions, mais aussi les litiges en cours, notamment consécutifs à la liquidation judiciaire du fournisseur d'énergie Hydroption.

La diminution des provisions s'explique par le dénouement de litiges ou la détermination de la dépense estimée qui entraîne la reprise de la provision constituée.

Au terme de cet exercice le Crous de Créteil a constitué des provisions pour les comptes épargne-temps (CET) ouverts.

Tableau des provisions (Exercice 2025)				
Rubrique et postes	Solde à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice Provision utilisée	solde à la clôture de l'exercice
Provisions pour risques	2 014 939,51	778 645,55	1 567 551,73	1 226 033,33
Provisions pour dépréciations du risque clients (4911 et 4912)	1 532 439,51	778 645,55	1 298 051,73	1 013 033,33
Autres provisions pour risques (compte 1511)	482 500,00	0,00	269 500,00	213 000,00
Provisions pour charges	1 222 536,52	2 138 708,83	1 971 690,00	1 389 555,35
Provisions pour gros entretien ou grandes révisions (compte 1572)	1 175 346,52	2075000	1 924 500,00	1 325 846,52
Provisions pour CET	30 102,00	41 501,06	30102	41 501,06
Provisions pour CET - Charges sociales et fiscales	17 088,00	22 207,77	17 088,00	22 207,77
Provisions pour Congés payés	0	0	0	0
Provisions pour Congés payés - Charges sociales et fiscales	0	0	0	0
Autres provisions pour charges	0	0	0	0
Total des provisions	3 237 476,03	2 917 354,38	3 539 241,73	2 615 588,68

2.7. Dettes

Tableau des dettes (Exercice 2025)				
Rubrique et postes	Montant	Degré d'exigibilité		
		Échéance à 1 an au plus	Échéance à plus d' 1 an et 5 ans au plus	Échéance à plus de 5 ans
Dettes financières				
Emprunts obligataires				
Emprunts souscrits auprès des établissements financiers	14 656 141,00			14 656 141,00
Dettes financières et autres emprunts	1 201 680,87	425 160,05	776 520,82	
Dettes non financières				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 668 409,27	6 668 409,27		
Dettes fiscales et sociales	1 785 814,53	1 785 814,53		
Avances et acomptes reçus	6 324 201,87	6 324 201,87		
Dettes correspondants à des opérations pour comptes de tiers	11 706 705,26	11 706 705,26		
Autres dettes non financières	4 125 135,80	4 125 135,80		
Produits constatés d'avance	-	-		
Total des dettes	46 468 088,60	31 035 426,78	776 520,82	14 656 141,00

Les dettes correspondent à des soldes d'opérations pour comptes de tiers, à des avances et acomptes reçues ainsi qu'aux montants versés par les étudiants au titre de la caution versée au moment de l'admission en résidence.

Les dettes financières d'un montant de 14,6 M€ comprennent principalement le versement de l'emprunt auprès de la Banque des Territoires.

2.8. Autres informations concernant le bilan

Le Bilan et ses composantes

Le bilan fonctionnel			
	<i>Actif</i>	<i>Passif</i>	
	Emplois	Ressources	
Partie haute du bilan	Emplois Stables Immobilisations (valeur brute)	Ressources stables Capitaux propres Amortissements et provisions Dettes à long terme	FDR = Ressources stables – Emplois stables
Partie basse du bilan	Actif Circulant Stock de marchandises Stock de produits finis Créances clients	Passif Circulant Dettes Fournisseurs Dettes Fiscales et sociales	BFDR = Actif circulant – Passif circulant
	Trésorerie positive	Trésorerie Négative	

○ Le fonds de roulement

Le bilan permet de calculer le montant du **Fonds de Roulement comptable** à partir :

- du haut du bilan par différence entre les capitaux permanents (capitaux propres, dettes à long terme, provisions.) et l'actif immobilisé ;
- du bas du bilan par différence entre l'actif circulant (incluant la trésorerie) et le passif à court terme (les dettes à CT).

Le **fonds de roulement** comptable s'établit en 2025 à **8 172 018 €**, contre 7 010 215 € en 2024.

- | | |
|---|-----------------------------------|
| • Fonds de roulement 2023: 5 997 265 € | • BFR 2023: - 15 811 061 € |
| • Fonds de roulement 2024: 7 010 215 € | • BFR 2024: - 21 716 703 € |
| • Fonds de roulement 2025: 8 172 018 € | • BFR 2025: - 15 452 908 € |

Le Fonds de roulement mesure le surplus de ressources durables restant à l'organisme après avoir financé ses actifs immobilisés. De manière générale, sa vocation première est de financer les investissements et les emplois nets du cycle d'exploitation de l'organisme. Un des principes de gestion prévoit en effet que les ressources durables doivent financer les actifs durables, c'est pour cela que le haut de bilan correspond à une stratégie de long terme.

C'est un indicateur essentiel qui peut être affiné en considérant le **nombre de jours de fonctionnement** que le niveau de fonds de roulement permettrait de couvrir. Sur la base du coût d'une journée de fonctionnement qui s'établit à 172 408 €, le fonds de roulement couvre **47,4 jours** en 2025. Ce ratio était de 41 jours en 2024.

Il convient également de prendre en considération l'évolution du besoin en fonds de roulement qui constitue l'autre facteur impactant le niveau de trésorerie du Crous.

○ Le besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) représente les besoins de financement à court terme que le Crous doit financer résultant des décalages de flux de trésorerie correspondant aux décaissements et encaissements liés à l'activité. Le BFR est calculé comptablement à partir du bilan, il constitue la différence entre l'actif circulant hors trésorerie (créances à court terme) et le passif à court terme (dettes à court terme).

Le **BFR est négatif** au Crous du fait notamment des encaissements réguliers et rapides des principales recettes de l'Établissement comme notamment la subvention pour charges de service public. Cette situation favorise la reconstitution de la trésorerie (on encaisse plus vite que l'on ne décaisse).

Le besoin en fonds de roulement s'élève en 2025 à - **15 452 908 €**

○ **La Trésorerie**

La trésorerie d'un établissement est constituée des disponibilités financières, soit l'ensemble des comptes financiers. Elle est égale à la différence entre le fonds de roulement et le besoin en fonds de roulement soit en 2025 : **23 624 989 €** (FR - BFR). Elle comprend notamment le montant du compte 5151 (compte au Trésor), le montant du numéraire détenu au compte de caisse c/531 ainsi que les autres comptes de classe 5 (5117, chèques impayés, 51211 banque postale et les comptes relatifs aux régisseurs d'avance (543) et de recettes (545).

Les comptes de trésorerie se distinguent des autres comptes comptables, ils sont clos à la date du 31 décembre 2025 en tenant compte toutefois de la période de dénouement terminée au 7 janvier 2026 (avec date comptable du 31 décembre 2025). En janvier 2026, les écritures comptables se rattachant à l'exercice 2025 ne concernent que les écritures d'inventaire et n'impactent pas la trésorerie (hors période de dénouement).

Le solde de la **caisse** (compte 531) au 31/12/2025 s'élève à **4 247,76 €**.

○ **Le Recouvrement en Résidences**

Le tableau, ci-dessous, retrace l'évolution depuis 2022 des différents indicateurs en matière de recouvrement dans les résidences, son étude montre l'évolution enregistrée dans ce domaine.

EVOLUTION 2022-> 2025

Compte		Cumul Débit	Cumul Crédit	Solde Débiteur	Taux Rct Ex Courant	Risque Impayés	Provisions disponibles	
31/12/2025	4111	31 148 988,79	30 475 523,87	673 464,92	97,84%	1 184 695,07	1 013 033	
	<i>Contentieux Résidences</i>		<i>2 165 485,46</i>	<i>361 790,39</i>				<i>1 804 695,07</i>
	<i>416.02 Contentieux M.I</i>		-	-				-
	Total Contentieux		2 166 485,46	981 790,39				1 184 695,07
		33 315 474,25	31 457 314,26	1 858 159,99				
31/12/2024	4111	30 701 152,68	30 083 406,56	617 746,12	97,99%	1 685 794,99		
	<i>Contentieux Résidences</i>		<i>1 920 371,69</i>	<i>234 576,70</i>			<i>1 685 794,99</i>	
	<i>416.02 Contentieux M.I</i>		-	-			-	
	Total Contentieux		1 920 371,69	234 576,70			1 685 794,99	
		32 621 524,37	30 317 983,26	2 303 541,11				
31/12/2023	4111	29 995 366,41	29 292 256,53	703 109,88	97,66%	1 264 713,54		
	<i>Contentieux Résidences</i>		<i>860 715,95</i>	<i>133 896,58</i>			<i>666 819,37</i>	
	<i>416.02 Contentieux M.I</i>		<i>649 696,19</i>	<i>51 002,02</i>			<i>597 694,17</i>	
	Total Contentieux		1 510 412,14	245 698,60			1 264 713,54	
		31 505 778,55	29 537 955,13	1 967 823,42				
31/12/2022	4111	29 777 870,50	29 129 273,18	648 597,32	97,82%	1 019 406,18		
	<i>Contentieux Résidences</i>		<i>310 623,67</i>	<i>362 963,28</i>			<i>547 646,39</i>	
	<i>416.02 Contentieux M.I</i>		<i>1 642 265,58</i>	<i>1 170 505,79</i>			<i>471 759,79</i>	
	Total Contentieux		2 552 895,25	1 533 489,07			1 019 406,18	
		32 330 765,75	30 662 762,25	1 668 003,50				

Pour le 4111, le solde apparaissant de 673 464,92 € correspond aux restes à recouvrer de fin 2025, les étudiants partis sont basculés au 416 en 2025. Les opérations sont effectuées en liaison avec les régisseurs concernés.

Des produits à recevoir ont été constitués pour ce qui concerne les recettes de décembre.

Les restes à recouvrer objet du recouvrement contentieux figurent principalement au solde du compte 416.

Ils s'élèvent à **1 184 695 €** au 31/12/2025

3. Le compte de résultat

3.1. Produits de fonctionnement

Les produits de fonctionnement de du Crous de Créteil proviennent de la subvention pour charges pour service public (SCSP), des conventions, des prestations de services et de divers autres produits :

Nature	2024	2025	Evolution
Subventions pour charges de service public	23 835 714,00	26 595 620,00	0,12
Subventions fonct en provenance de l'Etat et autres entités publiques	701 231,21	34 298,76	- 0,95
Produits de la fiscalité affectée	1 396 889,31	1 472 148,59	0,05
Ventes de biens ou prestations de services	32 773 201,29	32 198 368,00	- 0,02
Autres produits de gestion	2 619 099,82	1 993 445,09	- 0,24
Reprises sur amortissements, dépréciations et provision (produits de fonctionnement)	1 584 499,28	1 280 551,73	- 0,19
Reprises du financement rattaché à un actif	3 281 000,07	3 340 262,47	0,02
TOTAL PRODUITS	66 191 634,98	66 914 694,64	1,09%

Entre 2024 et 2025, les produits de fonctionnement progressent modérément de **+1,1 %**, traduisant une situation globalement stable.

L'analyse met en évidence :

- une hausse significative de la subvention pour charges de service public, qui constitue le principal levier d'évolution ;
- une quasi-disparition des subventions de fonctionnement complémentaires, probablement liée à des effets de périmètre ou à la fin de financements exceptionnels ;
- une stabilité relative des produits d'activité, malgré une légère contraction ;
- une diminution des produits techniques et accessoires, réduisant les marges d'ajustement budgétaire.

La structure des produits se caractérise ainsi par une dépendance accrue au financement socle de l'État, tandis que les ressources propres et les produits techniques montrent une légère érosion.

L'équilibre global demeure maîtrisé, mais l'évolution confirme la nécessité de maintenir une vigilance sur la dynamique des produits d'activité et sur la diversification des ressources propres.

3.2. Charges de fonctionnement

Nature	2024	2025	Évolution
Achats	8 337 289,01	8 124 118,07	-2,56%
Consommation de marchandises et approvisionnements, réalisation de travaux et consommation directe de service par l'organisme au titre de son activité ainsi que les charges liées à la variation des stocks	28 994 166,49	28 626 012,23	-1,27%
Salaires, traitements et rémunérations diverses	15 329 160,42	15 147 674,44	-1,18%
Charges sociales	6 482 055,73	6 470 748,77	-0,17%
Autres charges de personnel	143 915,17	263 585,24	83,15%
Autres charges de fonctionnement (dont pertes pour créances irrécouvrables)	1 975 178,38	3 304 559,44	67,30%
Charges d'intervention	48 452,00	30 300,00	-37,46%
Charges financières	8 790,00	99 999,87	1037,65%
Dotations aux amortissements, dépréciations, provisions et valeurs nettes comptables des actifs cédés	4 266 477,92	4 603 725,93	7,90%
TOTAL	65 585 485,12	66 670 723,99	1,65%

Les charges de l'exercice 2025 s'élèvent à **66 670 723,99 €** contre **65 585 485,12** en 2024, soit une augmentation de **+1,65 %**, (+1,09 M€), évolution légèrement supérieure à celle des produits (+1,1 %).

L'analyse met en évidence :

- une maîtrise des charges d'exploitation courantes (achats, consommations, masse salariale) ;
- une augmentation significative des autres charges de fonctionnement, principal facteur de progression des dépenses ;
- une hausse marquée des charges financières, bien que d'un poids encore limité ;
- une progression des dotations aux amortissements, cohérente avec l'évolution des investissements.

Ainsi, si les charges structurelles demeurent globalement stabilisées, la dynamique 2025 est principalement portée par des postes moins récurrents ou plus sensibles (créances irrécouvrables, charges financières).

L'évolution des charges étant légèrement supérieure à celle des produits, la capacité d'autofinancement pourrait être affectée à terme si cette tendance se prolonge. Une vigilance particulière doit être portée au suivi des charges exceptionnelles et financières afin de préserver l'équilibre budgétaire.

4. Autres informations

4.1. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

4.2. Engagements hors bilan

Un engagement hors bilan est constitué par : une obligation potentielle à l'égard d'un tiers résultant d'événements dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance, ou non, d'un ou plusieurs événements futurs incertains

Engagements Hors bilan au 31/12/2025

Bailleurs		Type de location	Début de La Convention	Durée de La Convention	Terme de La Convention	Durées restantes au 01/01/2026	UG	Montants annuels loyers 2025	Montant évaluatif des Engagements du 01/01/2026 -> Termes des contrats
102	CDC Habitat ex OSICA	AOT	30/09/2002	54 ans	06/05/2056	30,36	Cachan Nx Programmes C+D+E	676 095,96	20 529 237,05
101	CDC Habitat ex OSICA	AOT	04/01/1999	46 ans	14/05/2045	19,38	Cachan HLM A+B+C+M	778 542,06	15 086 652,03
103	3F RSIF	Forfait	15/10/2018	12 ans	14/10/2030	4,79	Kremlin-Bicêtre	415 779,96	1 990 048,19
SOUS TOTAL CACHAN								1 870 417,98	37 605 937,27
190	Seqens - France Habitation	LS	21/12/1992	35 ans	20/12/2027	1,97	Condorcet-Champs sur Marne	76 693,80	150 866,16
180	Clésence - CIL Unoglj	LS	01/09/2000	28 ans	31/08/2028	2,67	Lognes	371 830,32	991 207,95
182	Seqens - France Habitation	LS	21/12/1992	35 ans	20/12/2027	1,97	Montesquieu Champs sur marne	576 099,33	1 133 258,41
181	SISM - LogiStart (groupe Polylogis)	LS	01/10/2000	28 ans	30/09/2028	2,75	Torcy	281 455,20	773 423,47
183	3F RSIF	AOT	18/08/2019	35 ans	17/08/2054	28,64	ENSAVT Champs	421 831,48	12 082 871,57
SOUS TOTAL M.L.V								1 727 910,13	15 131 627,56
220	Seqens - France Habitation	LS	08/10/2001	30 ans	14/10/2031	5,79	Le Pré St Gervais	283 993,42	1 643 271,52
135	Clésence Ex Maison du CIL	AOT	07/04/2015	36 ans	18/09/2051	25,73	Campus Bobigny	1 028 465,76	26 461 156,03
133	CDC Habitat ex OSICA	AOT	02/09/2013	36 ans	01/09/2049	23,68	IRD Bondy	340 611,00	8 066 415,02
132	Semidep/ELOGIE	LOA	27/06/2011	32 ans	26/06/2043	17,49	Res Frida Kalho	690 355,00	12 076 484,04
136	Lorirep - Elogie SIEMP	LS	20/07/2017	12 ans	19/07/2029	3,55	Res Montreuil	486 797,64	1 727 131,35
SOUS TOTAL BOBIGNY PSG								2 830 222,82	49 974 457,97
223	RATP HABITAT Logis transport	LS	01/10/2003	35 ans	30/09/2038	12,75	Saint Denis E Pottier	418 092,84	5 332 115,53
221	ANTIN	LS	01/03/2002	35 ans	28/02/2037	11,17	Saint Denis Guynemer	661 090,32	7 382 477,11
222	Clésence -CIL Unoglj	LS	01/09/2000	32 ans	31/08/2032	6,67	Stains	479 629,32	3 198 404,84
SOUS TOTAL St DENIS								1 558 812,48	15 912 997,48
200	Clésence CIL Unoglj	LS	01/09/2000	28 ans	31/08/2028	2,67	Epinay sur Seine	550 198,20	1 466 692,74
SOUS TOTAL EPINAY								550 198,20	1 466 692,74
142	Clésence - CIL Unoglj	LS	01/10/2003	32 ans	30/09/2035	9,75	Combs la Ville	437 966,64	4 270 474,72
141	ANTIN	LS	01/09/2003	24 ans + 12 ans renouv tacite	31/08/2027	1,66	Lieusaint	344 633,64	573 130,46
140	France Habitation	LS	14/03/1994	33 ans	20/12/2027	1,97	Molssy Cramayel	235 317,57	462 898,67
SOUS TOTAL LIEUSAIN								1 017 917,85	5 306 503,85
160	FSM Ex HLM foyers	LS	01/08/1995	24 ans + 12 ans renouv tacite	31/07/2031	5,58	Fontainebleau	321 242,64	1 792 797,97
SOUS TOTAL FONTAINEBLEAU								321 242,64	1 792 797,97
173	Vilogia	LS	13/07/2022	12 ans	12/07/2034	8,53	Ivry sur seine	1 100 803,20	9 391 510,04
230	Logirep - Logistart Polylogis	LS	01/10/2002	27 ans	30/09/2029	3,75	Créteil le Trident	297 735,12	1 115 894,92
172	3F RSIF	LS	24/07/2013	12 ans	23/07/2028	2,56	Boissy Saint Léger	381 632,72	976 561,54
171	Seqens France Habitation	LS	15/06/1999	28 ans	14/06/2027	1,45	Créteil Mail des Mèches	385 832,21	559 192,44
SOUS TOTAL CRETEIL								2 166 003,25	12 043 158,93
SEA	KEYS ex B&C SPRING	LS	01/09/2017	9 ans	31/08/2026	0,66	Services Centraux	435 512,87	288 751,00
SOUS TOTAL Centraux								435 512,87	288 751,00
TOTAL :								12 478 238,22 C	139 522 924,76 C