RAPPORT BUDGETAIRE

ACT UCSA LYON

Année 2025

GCSMS Un Chez-Soi d'Abord
Métropole de Lyon

contact@ucsa-lyon.org

c/o Fondation ARHM - 290 Route de Vienne - 69355 Lyon cedex 08

I. PREAMBULE AU RAPPORT BUDGÉTAIRE 2025

Cette année 2025 fait cohabiter deux réalités opérationnelles profondément différentes :

- D'un côté, le Chez Soi dit Classique, dont le régime de croisière est maintenant posé ;
- De l'autre, le Chez Soi dit Jeune, dont la montée en charge se poursuit.

Entre ces deux dynamiques, se situe l'activité de Gestion Locative Adaptée.

Il est important de noter que l'accompagnement des financeurs s'est manifesté ainsi concernant le Chez Soi d'Abord Jeune :

- Côté Ondam : confirmation en cours d'exercice des 50 places en année pleine ;
- Côté Bop : le financement de 10 places dans le cadre de l'IML Classique a été orienté vers un financement de 25 places en IML Dérogatoire.

Le résultat global confirmé par la mission d'expertise comptable confiée au cabinet In Extenso présente un excédent de :

- GCSMS Un Chez Soi d'Abord ..... 222 382 €
  Se décomposant ainsi :
  - Financement Ondam ..... 8 353 €
    - Activité Classique ..... « déficit » de 42 192 €
    - Activité Jeune ..... « excédent » de 50 445 €
  - Financement Bop ..... 214 029 €
    - Activité Classique ..... 175 647 €
    - Activité Jeune ..... 38 382 €

Sommaire

I. PREAMBULE AU RAPPORT BUDGÉTAIRE 2025 2
II. DOTATION GLOBALE 2025 et BUDGET EXÉCUTOIRE 4
III. RAPPORT BUDGÉTAIRE 2025 - Un Chez Soi « Classique » 5
IV. CHARGES COMMUNES Ondam & Bop / CLASSIQUE 6
V. BUDGET Ondam CLASSIQUE 9
VI. BUDGET Bop 177 CLASSIQUE 14
VII. CHEZ SOI CLASSIQUE : PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT 18
VIII. RAPPORT BUDGETAIRE 2025 - Un Chez Soi JEUNE 19
IX. FINANCEMENT Ondam JEUNE 20
X. PROPOSITION D'AFFECTATION DES RESULTATS Ondam 25
XI. FINANCEMENT Bop JEUNE 26
XII. AFFECTATION DU RESULTAT Bop JEUNE 28
XIII. APPROBATION DES COMPTES PAR L'ADMINISTRATEUR 29
XIV. BILAN AU 31/12/2025 du GCSMS 29

Afin de pouvoir mener une lecture analytique de ce rapport, les chapitres III à VI portent leur attention sur l'activité Chez Soi d'Abord Classique. Après une introduction (III), sont considérées les charges communes (IV), les dépenses spécifiques Ondam (V) puis les dépenses spécifiques au Bop (VI).

Le Chez Soi d'Abord Jeunes fait l'objet d'une présentation globale qui lui est propre (VII à XI).

Les propositions d'affectation des résultats sont présentées aux chapitres VII, X et XII.

Le rapport est clos par l'approbation de l'administrateur (XIII) et la présentation du bilan comptable au terme de l'exercice 2025 (XIV).

II. DOTATION GLOBALE 2025 et BUDGET EXÉCUTOIRE

L'exécution du budget 2025 de l'ensemble de l'établissement se présente comme suit :

Global établissement		Réalisé 2024	Réalisé 2025
Dépenses	Groupe I	127 362 €	161 065 €
	Groupe II	1 277 408 €	1 614 613 €
	Groupe III	935 664€	984 305 €
	Total	2 349 450 €	2 759 984 € (+17%)
Recettes		2 452 084 €	2 982 366 € (+22%)
Résultat		102 634 €	222 382 €

L'ensemble des dépenses et des recettes ont augmenté en 2025 par rapport à 2024. Cela résulte de la montée en charge du Chez Soi d'Abord Jeune. A noter un résultat important en 2025. Nous voyons avec le tableau ci-dessous qu'il résulte principalement de l'IML / GLA :

Répartit° Analytique global établissement		Bop 2025	Ondam 2025
Dépenses	Groupe I	48 170 €	112 894 €
	Groupe II	358 600 €	1 156 013 €
	Groupe III	770 702 €	213 604 €
	Total	1 177 472 €	1 582 511 €
Recettes		1 391 501 €	1 590 864 €
Résultat		214 029 €	8 353 €

Nous allons voir plus loin le détail de ces résultats, notamment pour le Bop. Nous pouvons d'ores et déjà retenir que la montée en charge du Jeune se fait progressivement et que cela génère un écart entre les recettes (calculées en année pleine) et la réalité des dépenses (25 Jeunes accueillis et 25 logements attribués en toute fin d'année seulement). Malgré cela le budget Ondam est tout juste équilibré. D'autre part nous verrons que l'excédent du budget Bop résulte également d'une amélioration dans la gestion des dépenses (Bop Classique).

III. RAPPORT BUDGÉTAIRE 2025 Un Chez Soi « Classique »

Le mise en œuvre d'une comptabilité analytique permet de suivre chacune des activités, Classique et Jeune.

Cette année encore, la situation s'avère excédentaire, avec cependant une singularité notable présentée dans le tableau ci-dessous :

Synthèse		2023		2024		2025	
		Budget exécutoire	Réalisé	Budget exécutoire	Réalisé	Budget exécutoire	Réalisé
Ondam	Recettes	834 973 €	971 938 €	804 956 €	885 365 €	824 795 €	834 565 €
	Dépenses	834 973 €	956 753 €	804 956 €	846 808 €	824 795 €	876 757 €
	Résultat		15 184 €		38 557 €		- 42 192 €
Bop	Recettes	1 112 078 €	1 135 883 €	1 124 826 €	1 165 215 €	1 171 826 €	1 145 639 €
	Dépenses	1 112 078 €	1 014 319 €	1 124 826 €	1 137 956 €	1 171 826 €	969 992 €
	Résultat		121 563 €		27 347 €		175 647 €
TOTAL	Recettes	1 947 051 €	2 107 821 €	1 929 782 €	2 050 580 €	1 996 621€	1 980 205 €
	Dépenses	1 947 051 €	1 971 072 €	1 929 782 €	1 984 764 €	1 996 621 €	1 828 500 €
	Résultat		136 747 €		65 905 €		133 455 €

La situation budgétaire globale continue à se présenter comme satisfaisante.

Cependant, un contraste important apparaît entre l'Ondam et le Bop : l'Ondam présentant un déficit de 42 192 € et le Bop un excédent de 175 647 €.

Pour le Bop : en termes macroscopique, son résultat résulte de la gestion du parc locatif. Jusqu'en 2024, ce dernier était quasi intégralement financé sur l'activité Bop Classique. Or, depuis cet exercice 2025, la partie du parc locatif « disponible » (entre la prise en charge entre deux locataires d'une part et l'entrée dans le parc de nouveaux logements d'autre part) est financé par les deux dispositifs : la montée en charge du Bop Jeune ceci a eu donc pour effet de « soulager » le Bop Classique.

Pour l'Ondam : Un déficit d'exploitation comptable de 42 192 € ressort, mais il mérite une attention plus particulière. D'un point de vue administratif (et non comptable), le résultat excédentaire 2024 de 53 648 € doit être pris en compte, et il ressort une situation excédentaire de 11 456 €.

IV. CHARGES COMMUNES Ondam & Bop / CLASSIQUE

Sont présentées ici les charges considérées supportées à part égales par les deux budgets.

On notera que la montée en charge financière du Chez Soi Jeune impacte le niveau global de charges du Chez Soi d'Abord Classique de façon sensible, en l'orientant à la baisse.

Ainsi le réalisé 2025 du Chez Soi d'Abord Classique est inférieur au prévisionnel et au réalisé 2024, même si le niveau de dépenses global 2025 (Jeune + Classique) a augmenté. Le groupe I des charges illustre cette logique.

Groupe I des charges communes du Classique

Comptes 606 Achats (exécutoire 17 880 €, réalisé 5 445 €)

Les dépenses d'achats en communs Bop et Ondam Classique sont inférieures à près de 70 % à la prévision. Pour autant le niveau de charge global (Jeune + Classique) a augmenté. C'est la part relative du Classique qui diminue en réalité, comme l'illustre le tableau ci-dessous :

606 Achats	Total Etablissement	Total Classique
Réalisé 2024	28 960 €	23 342€
Réalisé 2025	32 201 €	17 952 €

Pour autant l'augmentation des achats reste très contenue, cela s'explique par les effets liés à la montée en charge du Jeune, qui offre des moyens supplémentaires sans que les dépenses ne soient engagées sur une année complète.

Cependant, il nous faut interroger une prévision clairement surévaluée de 33 k€. Nous écarterons de ces commentaires les lignes dont l'évolution entre dans le commentaire du paragraphe précédent. Nous allons porter l'attention sur les lignes qui participent largement à cette surévaluation.

Compte 606110 - Eau (exécutoire 3 000 €, réalisé 0 €) et
Compte 606120 - Electricité (exécutoire 15 000 €, réalisé 718 €)

Ces charges prévues sont finalement incluses dans les charges locatives. Ce sont donc déjà plus de 18 000 € prévus et non consommés.

Il était prévu que le chauffage des locaux des Charpennes recourt au fluide électricité. Or cette charge est incluse dans les charges locatives.

Comptes 606240 - Fournitures administratives (exécutoire 2 400 €, réalisé 2 789 €)
et 606245 - Petit matériel de bureau (exécutoire 1 200 €, réalisé 1 270 €)

Il s'agit de dépassements qui s'expliquent par les menus frais dans la suite du déménagement de fin 2024.

Comptes - 615582 Entretien matériel de transport : exécutoire 0 €, réalisé 3 045 €

Cette année 2025, les véhicules de location ont subi quelques dommages d'une part et le véhicule Dacia propriété du Chez Soi a fait l'objet de l'important entretien des 30 000 km.

Comptes 625 - Frais de mission (exécutoire 38 200 €, réalisé 2024 - 25 130 €, réalisé 2025 - 15 626 €)

Avait été prévue une année plus « chargée » que 2024. Or, la plupart des formations de 2025 ont été réalisées sur le territoire métropolitains, générant donc moins de frais. De plus, le séminaire Intersites qui génère chaque année environ 9k€ de frais de mission a été annulé en 2025 (il aura bien lieu en 2026). Enfin, la centralité de locaux aux Charpennes facilite le recours aux transports en commun, dont la charge financière est de facto moindre (sans oublier le bilan carbone).

Comptes 626 - Frais postaux - Télécommunication (exécutoire 11628 €, réalisé 4 030 €)

Cette ligne de dépenses a été contenue, voire réduite, sous la conjonction de 2 facteurs :

- La montée en puissance du Chez Soi Jeune et sa capacité à porter pleinement les charges de fonctionnement lui revenant ;
- La souscription à un service d'éditique, bien moins onéreux que les affranchissements postaux.

Compte 628820 - Externalisation Paies (exécutoire 4 500 €, réalisé 7 074 €)

Comme pour les achats, le tableau ci-dessous illustre l'impact positif qu'apporte la répartition des dépenses entre Jeune et Classique sur le budget Classique. En 2024 l'ensemble des dépenses de gestion de payes étaient assumées par le budget Classique. En 2025, les dépenses sont partagées, ce qui fait que leur montant diminue sur le budget Classique alors que leur niveau global augmente. Ce sont les mouvements de personnels qui génèrent cette augmentation globale. Sur le budget Classique, le prévisionnel 2026 prévoit 7 100 €.

628820 Externalisat° Paies	Total Etablissement	Total Classique
Réalisé 2024	12 061 €	12 061€
Réalisé 2025	14 148 €	7 074 €

Compte 628800 - Prestations diverses (exécutoire 2 000 €, réalisé 1 734 €)

Nous nous permettons de considérer l'écart constaté pour ce compte un peu « fourre-tout » comme négligeable et n'appelant pas de commentaire particulier.

Groupes III des charges communes

Compte 613200 et 613201 - Locations immobilières (exécutoire 31 012 €, réalisé 34 119 €)

Bien que le dépassement soit de l'ordre de 10%, aucun commentaire particulier n'est à effectuer, si ce n'est une vigilance sur l'exécution du budget 2026.

Comptes 613510 - Informatique-Hébergement (exécutoire 5 369 €, réalisé 2 558 € CREDITEURS)

Ce compte sera abandonné à l'avenir au profit du 615610 (Maintenance Informatique). Il s'avère créditeur car une écriture de FNP (facture non parvenue) pour la mise en place du Ségur numérique avait été passée au terme de l'exercice 2024… et elle est demeurée non parvenue. La charge de 2024 devient donc une atténuation de charge sur 2025.

Comptes 613530 - Locations de véhicules (exécutoire 19 300 €, réalisé 14 315 €)

Ici aussi, la centralité des locaux des Charpennes et le foisonnement de transports en commun disponibles explique raisonnablement la sous-réalisation de ce poste.

Comptes 6156 - Maintenance (exécutoire 10 332 €, réalisé 11 146 €)

Les coûts de « maintenance » sont en réalité pour la plupart des coûts relatifs à la souscription de logiciels informatiques. Ce poste a tendance à augmenter pour plusieurs raisons :

- L'inflation et l'augmentation des tarifs annuels des logiciels déjà souscrits ;
- La souscription de nouveaux logiciels : ainsi en 2025, nous avons souscris à Ageval, logiciel d'évaluation interne, en vue de centraliser les informations relatives à la démarche qualité (+ 1 500€) ;
- L'augmentation des effectifs entraîne une augmentation du nombre d'utilisateurs et donc du montant des souscriptions.

On notera que ce poste de dépense au global (Jeune + Classique) est en forte augmentation, comme l'illustre le tableau ci-dessous :

6156 Maintenance informatique et copieur	Total Etablissement	Total Classique
Réalisé 2024	9 928 €	9 928 €
Réalisé 2025	19 357 €	11 146 €

La part assumée par le Classique a relativement peu augmenté par rapport à la dépense totale. Il est à noter que le montant total devrait peu évoluer l'an prochain, dans la mesure où ce type de dépense est corrélé à l'équipe et non à l'activité.

Comptes 616100 et 616300 - Primes d'assurances (exécutoire 4 422 €, réalisé 2 407 €)

Encore un poste où la montée en puissance du Chez Soi Jeune produit ses effets sur le « Classique ».

Comptes 6811 - Dotations aux amortissements (exécutoire 16 696 €, réalisé 14 688 €)

Cette baisse de dotation est due à la fin de l'amortissement de diverses immobilisations et n'appelle pas de notre point de vue de commentaire spécifique.

V. BUDGET Ondam CLASSIQUE

Une fois encore, il faut ici rappeler que nous procédons à une lecture analytique des moyens Ondam alloués au Chez Soi Classique (hors Chez Soi Jeunes donc).

L'exercice 2025 apparaît (le terme est pesé) déficitaire de 42 192 €.

Comme avancé plus haut, cette situation est produite par la reprise de résultat 2024 d'un montant de 53 648 € qui vient réduire la DGF 2025. Sans ce résultat impactant, le résultat 2025 serait excédentaire de (53 648 - 42 192) 11 456 €.

LES RECETTES DE L'ONDAM CLASSIQUE

Les recettes d'un montant de 834 440 €, se décomposent :

-
- EN GROUPE I : pour un montant total de 820 602 €
  - Dotation Globale de Fonctionnement : 818 250 €
    DIMINUEE DU RESUTAT 2024 de 53 648 €
    soit 764 602 €
  - Crédits non reconductibles : 56 000 €
    qui ont été intégralement dotés en fonds dédiés selon le fléchage suivant :
    - Financement d'une personne en alternance : 26 000 €
    - Financement des personnels non pérennes : 20 000 €
    - Mobilisation du pouvoir d'agir des locataires : 10 000 €

- EN GROUPE II : pour un montant total de 9 676 €
  - En Produits (70) : 5 408 €
    de menues prestations de services (interventions de formation) et de mise à disposition de personnel au Chez Soi France ;
  - En Aide à l'Emploi d'apprentis (74) : 2 083 €
  - En produits de gestion courante (75) : 2 060 €
    D'un solde de prévoyance 2022 non appelé (1 324 €), d'indemnités de stages non encaissées (374 €), d'une aide ponctuelle aux Utopiales (250 €), et de menus régularisations (112 €).
  - Au crédit du 641900 : 125 €
    de remboursement sur rémunération du personnel.

- EN GROUPE III : pour un montant total de 4 288 €
  - D'intérêts financiers : 1 307 €
    générés par le dépôt sur un compte à terme de la trésorerie disponible ;
  - De reprise sur fond dédiés : 2 981 €
    permettant de financer des investissements liés au déménagement.

Groupe I des charges de l'Ondam Classique

Il faut rappeler que les commentaires de détail de ce groupe, sont donnés dans la partie précédente qui analysent les dépenses partagées entre les deux financeurs.

Les charges de fonctionnement de 26 921 € sont moindres que la réalisation 2024 (40 900 €) et que l'exécutoire (45 754 €). Les constats expliquant cet écart sont ceux avancés dans la partie des Charges Communes : aucun commentaire complémentaire ne s'avère nécessaire.

Groupe II des charges de l'Ondam Classique

Le groupe II des charges constatées sur l'exercice 2025 est de	735 171 €
à porter en regard du budget exécutoire de	723 640 €
soit un dépassement de	1.57 %
d'un montant de	11 531 €

Comptes 64 - Salaires et charges salariales

L'organigramme présenté pour l'exécution de l'exercice 2025 est consultable page suivante.

Le BP 25 prévoyait quelques remaniements par rapport à 2024, pour prendre en compte l'arrivée du Chez Soi Jeune et une meilleure répartition des postes mutualisés entre les deux services (direction notamment).

Il y a eu quelques mouvements au sein de l'équipe cette année :

- Deux médecins ont quitté les effectifs (au cours du 2e semestre), et non pu être remplacé poste pour poste. Plusieurs pistes de recrutement ont été envisagées sans toutefois aboutir en 2025. Une des propositions d'évolution en 2026 serait notamment la suppression d'un temps médical dans l'organigramme (0,5 ETP de temps psychiatre), en échange d'une augmentation des effectifs de travail social et de MSP. En attendant cette réorientation, des CDD (non médicaux) ont été recruté pour combler le manque d'effectif. C'est cette réorientation qui justifie que malgré les départs, le résultat budgétaire 2025 du groupe II présente un léger déficit ;
- A noter qu'une posture prudentielle a été adoptée en matière budgétaire compte tenu des incertitudes liées au vote de la loi de finance en 2025. Les CNR et DGF ayant été signifiés en toute fin d'année, nous n'avons pas procédé aux recrutements de remplacement importants, que l'attribution de CNR autorisait. Nous proposons donc de les reporter sur l'année 2026.

Organigramme Classique 2025
UN CHEZ SOI D'ABORD - LYON METROPOLE

Organigramme type Programme Un Chez Soi d'Abord	ETP	Ondam	Bop	Personne en poste au 1er janvier
Direction	0,50	100%	0%	WALTER Romain
Encadrement Unité de Soins	1,00	80%	20%	BOICHARD Martin
Sécrétariat en chef de direction	0,80	50%	50%	COLOMBIER Anne-Laurence
Comptable GLA	0,50	0%	100%	KHARROUB Sara
Comptable GLA	1,00	0%	100%	KAMANA Rachel
Comptable (Mise à Dispo Aria)	0,40	50%	50%	VARLET Jean-Claude
Educ. Spécialisé.e 1	1,00	100%		PIERRET Nicolas
Educ. Spécialisé.e 2	1,00	100%		TREMBLET Axelle
Assistante de Service Social	1,00	100%		ELCHINGER Sarah
Médiation Santé Pair 1	0,50	100%		ODORIN Flavien
Médiation Santé Pair 2	0,50	100%		PECOT-DEMIAUX Alice
Médiation Santé Pair 3	0,70	100%		WIGMORE Xavier
Infirmier.e DE 1	1,00	100%		MAUTRET Louise
Infirmier.e DE 2	1,00	100%		REMY Marie née FOESSEL
Psychologue	0,50	100%		ONGUENE Théodore
Psychiatre 1	0,50	100%		DUVERNAY Nathalie
Psychiatre 2	0,50	100%		SIMON Charlotte
Médecin généraliste	0,50	100%		COCHET Claire
Chargé.e de gestion locative 1	1,00		100%	DOUET Lucie
Chargé.e de gestion locative 2	1,00		100%	DAFONTE Marie
Chargé.e de gestion locative 3	1,00		100%	ROLLAND Tanaïs
Chargé.e de gestion locative 4	1,00		100%	EL MEDDEB Ludivine
ETP	**17**	**10,65**	**6,35**	

Groupe III des charges de l'Ondam Classique

Compte - 613200 Locations immobilières et
Compte - 613530 Locations de véhicule (commenté dans la partie Charges partagées Ondam/Bop)

Comptes - 618 Divers : exécutoire 507 €, réalisé 1 414 €

Il s'agit là d'un véritable oubli lors de la construction budgétaire. Sur l'exercice 2024, ce sont 1 486 € qui avaient été consommés dont 1 450 € qui étaient reconduits.

Ce poste de dépense présente les charges liées aux différentes cotisations et adhésions associatives, notamment à l'association « la Vape du cœur » et « Un Chez Soi d'Abord France ». Cette dernière a tendance à augmenter car de plus en plus de moyens sont mutualisés via ce réseau (politique de RGPD, management de logiciel métier, formation RDRD…).

Compte - 623100 Frais de publication : exécutoire 1 317 €, réalisé 105 €

L'édition du rapport d'activités 2024 a été réalisé sans le recours à un graphiste pour la mise en page : une petite économie de 1212 € qui « rattrape » la ligne précédente.

Compte - 635120 Taxe foncière : exécutoire 0 €, réalisé 989 €

C'est la conséquence du passage d'une occupation de locaux d'un partenaire à un bail commercial, dont l'effet est que le locataire doit s'acquitter de la taxe foncière. Sur l'exercice 2024, ce sont 585 € qui avaient été consommés et qui auraient dû être *a minima* reconduits (il s'agit de la taxe foncière des locaux administratif du chez soi).

Comptes 654 - Pertes sur créances irrécouvrables : exécutoire 2 000 €, réalisé 0 €

L'exercice 2024 avait constaté 3 200 € de pertes sur les avances consenties au locataire. Le débat au sein de l'équipe a été tranché : le Chez Soi doit absolument éviter de créer ce type de situation, car cela ne participe en rien au rétablissement des locataires. Sur 2025, seuls les locataires bénéficiant d'une curatelle permettant de solvabiliser une avance ont pu bénéficier d'avances. Malgré tout, ce compte devra faire l'objet d'une ligne budgétaire, d'un montant certainement plus réduit.

Compte 658 - Charges diverses de gestion courante :
2024 constaté 5 337 €, exécutoire 5 542 € réalisé 11 307 €

La charge est constituée à 99% par des aides ponctuelles aux locataires. On notera la forte hausse de ce poste de dépense (+104%). Deux dimensions relatives à cette charge :

- Les aides ponctuelles accordées aux locataires dans le cadre de l'absence totale de ressource financière : remise de tickets services, dépannage lors de séjours hospitaliers, situations critiques suite à pertes de ressources… C'est donc un indicateur du contexte social qu'il est difficile de prévoir, même si la vigilance s'y exerce afin de demeurer dans le cadre du dispositif.
- La démarche de développement de Pouvoir d'agir des locataires via la gratification de leur participation aux instances : abondé par un fonds dédié alloué en 2024 (à nouveau doté en 2025) : il a été décidé d'expérimenter le fait de favoriser la participation des locataires via une gratification de leur présence. Les résultats sont concluant pour l'année 2025 (hausse de la participation des locataires, satisfaction générale des participants…) et tend à favoriser le

développement de ce type de pratique. A noter que le fonds dédié était d'un montant global de 10k€, réparti entre les dispositifs Jeune et Classique.

Comptes 6811 - Dotations aux amortissements : exécutoire 8 348 €, réalisé 10 058 €

L'augmentation conséquente des dotations est notamment due aux investissements liés au déménagement dans les nouveaux bureaux des Charpennes. Ces derniers sont pour partie financés pour le CNR de soutien au déménagement, le solde faisant partie du régime financier normal.

Comptes 68822 - Reports fonds dédiés d'exploitation : réalisé 56 000 €

Il s'agit des fonds dédiés obtenus sur l'exercice (notifiés en toute fin d'exercice) : il n'a pas été nécessaire d'en consommer tout ou partie sur l'exercice, ils ont donc été dotés conformément aux usages.

Proposition d'affectation du résultat Ondam Classique

Comme annoncé en ouverture de ce rapport, pour la partie Classique du Chez Soi, le résultat de l'Ondam Classique apparaît déficitaire d'un point de vue analytique, mais pas globalement (consolidation Ondam Classique et Ondam Jeune).

Nous traiterons donc la proposition d'affectation du résultat au terme du rapport concernant l'Ondam Jeune.

VI. BUDGET Bop 177 CLASSIQUE

Pour cette 5e année de pleine charge, le résultat du budget Bop 2025 présente un excédent, excédent de 175 647 €.

CA 25 Bop Classique	Dépenses budgétées	Dépenses réalisées	Recettes budgétées	Recettes réalisées	Résultat global
Groupe I	69 676 €	29 014 €	230 000 €	185 860 €	
Groupe II	348 494 €	324 367 €	941 826 €	937 576 €	
Groupe III	753 656 €	616 912 €		22 204 €	
Total	1 171 826 €	969 992 €	1 171 826 €	1 145 639 €	**175 647 €**

Le tableau ci-dessous permet la comparaison entre 2025 et 2024. Les recettes sont quasiment équivalentes entre les 2 années, cependant les dépenses affichent un écart très significatif.

CA Bop Classique	Dépenses 2024	Dépenses 2025	Ecarts 2025-2024	Recettes 2024	Recettes 2025	Ecarts 2025-2024
Groupe I	38 752 €	29 013 €	-9 739 €	184 475 €	185 860 €	1 384 €
Groupe II	339 104 €	324 367 €	-14 737 €	948 095 €	937 275 €	-10 820 €
Groupe III	760 635 €	616 912 €	-137 044 €	11 792 €	22 204 €	10 411 €
Total	1 136 023 €	969 992 €	**-184 281 €**	1 144 363 €	1 145 639 €	**975 €**

L'analyse du budget 2025 portera donc principalement sur l'analyse de cet écart important avec 2024.

GROUPE I des charges Bop Classique

Le réalisé s'élève à 29 013 € en 2025, pour un budget alloué de 69 676 €. Ce groupe de dépense a donc été manifestement surévalué. Pour partie, cette surévaluation a été expliquée dans la partie commentant les charges communes du Chez Soi Classique.

Il nous faut donc considérer maintenant les charges spécifiques au Bop.

Pour ce faire, nous allons rappeler ici le niveau de dépenses du Groupe I constaté en 2024 de 38 752 € qui a donc été réduit de 9 739 €.

Une rotation de 20 locataires avait été envisagée sur l'exercice 2025. Or, il n'en a été effectué seulement 10, soit une sous-consommation du poste 606260 de 9 944 €.

D'un point de vue macroscopique, la mise en regard de ces deux chiffres valide un Groupe 1 de dépenses du Bop Classique à 40 k€.

Cet écart résulte principalement de 3 postes de dépenses qui ont été moindre que prévu, et qui présentent chacun un delta de 5 k€ :

- Les achats de fluides : comme chaque année un budget est prévu pour les souscriptions de contrat d'énergie et d'eau pour les appartements vides en travaux, ou pour les locataires sans

ressources. Peu de contrat ont été souscris cette année, malgré un ensemble de travaux important ;

- Compte 606260 - Fournitures hôtelières : c'est sur ce compte qu'est imputé le budget de 1 000 € alloués à chaque nouvel entrant. Une rotation de 20 locataires était prévue sur l'exercice, seules 10 entrées ont été constatées ;
- Les frais de déplacements et de missions : cf. commentaire plus haut « charges communes ».

GROUPE II des charges Bop Classique

Le budget prévoyait en effet 348 494 €, pour un réalisé de 324 367 €, soit une sous-consommation de 24 127 €.

Ceci résulte d'un départ parmi les effectifs (Ludivine El Meddeb), non immédiatement remplacée et d'une absence prolongée d'une salariée suite à un arrêt maladie.

Pour mémoire l'organigramme 2025 de GLA prévoit 5.4 ETP dont 4 ETP de chargés de GLA.

GROUPE III des charges Bop Classique

Le total des dépenses sur ce groupe s'élève à 598 362 € pour un budget prévisionnel à 753 656 €, soit une sous-consommation de 155 294 €, soit presque 20% de moins de prévu (!).

Pour l'analyse, le tableau ci-dessous présente les principaux écarts constatés :

Groupe III des dépenses			
Nature de dépenses	**2024**	**2025**	**Ecart**
Locations immobilières	500 125 €	461 856 €	-38 269 €
Locations autres	10 436 €	7 232 €	-3 204 €
Entretien réparation	118 998 €	87 242 €	-31 756 €
Pertes sur créances IR	39 274 €	5 062 €	-34 212 €
Dotations aux amortissements	7 881 €	4 629 €	-3 252 €
Dotations pour charges d'exploitation	27 129 €	18 250 €	-8 879 €
Dotations aux dépréciations des créances	21 497 €	11 071 €	-10 426 €
TOTAL	725 340 €	595 342 €	**-129 998 €**

Une partie s'explique par le résultat des mesures pratiques mises en place par l'équipe de Gestion Locative Adaptée pour faire diminuer le niveau des impayés de loyer et le niveau des réparations des appartements mis à disposition. Ainsi les dépenses liées aux dettes des locataires ont diminué de 53 517 € par rapport à 2024. Les frais des travaux ont à eux seuls diminués de 31 756€ par rapport à 2024. Ainsi 85 k€ d'économie ont pu être réalisé grâce à des mesures de bonne gestion et d'accompagnement par l'équipe de gestion locative adaptée.

Une autre partie du delta constaté s'explique par les effets de péréquation liés à la montée en charge du Jeune (location de véhicule, dotation aux amortissements soit 6 400€ de dépenses diminuées par rapport à 2024).

Enfin, un 3e poste de dépense affiche une nette baisse : il s'agit des locations immobilières (-38k€ par rapport à 2024). Nous pouvons faire l'hypothèse du double effet d'une baisse du niveau moyen de montant de loyers et du nombre de location d'appartement moins important, du fait des mouvements d'appartement entre les dispositifs Jeune et Classique. A noter que le montant payé en 2024 (476k€) avait déjà diminué par rapport à 2023 (517k€). Il s'agit donc là d'une tendance pluriannuelle.

Une attention un peu plus fine est à porter sur les points suivants, structurant de l'activité de GLA.

La charge nette (locations - recettes locatives - charges locatives) s'établit ainsi en 2025 :

- 613202x Locations immobilières	+ 503 854 €
- 6132021 APL (bailleurs sociaux)	- 60 838 €
- 708200x Participation des usagers « brute »	- 450 728 €
- 70938xx Participations Caf/FSL en déduction	+256 944 €
- 738100x Produits à la charge de la Caf	- 185 860 €
Reste à charge effectif	**63 372 €**

Sur les 5 derniers exercices, ce niveau de Reste à charge effectif est passé de :

2021	208 780 €	
2022	196 020 €	(-7 % - N/N-1)
2023	138 402 €	(-30 % - N/N-1)
2024	79 158 €	(-43 % - N/N-1)
2025	63 372 €	(-20 % - N/N-1)

Sur cet exercice, cette charge effective représente 5.5 % du chiffre d'affaires, ce qui démontre la tendance structurelle de la GLA à :

- améliorer son taux de couverture des dépenses par les recettes et ;
- mobiliser un parc de logement mieux adapté aux ressources des locataires.

A noter cependant que la montée en charge du Jeune contraint les équipes à avoir recours à des logements plus onéreux afin de pouvoir reloger rapidement les locataires du Jeune. Il se peut donc que l'année prochaine la tendance à la baisse se réduise. D'autre part, et dans la mesure où les recettes de loyer des locataires ont baissé par rapport à 2024 (cf. plus bas), nous pouvons déduire que le taux de reste à charge a baissé en grande partie grâce à une réduction de la vacance des appartements.
Cette réduction résulte des effets conjugués de :

- la faiblesse du nombre de mobilisation de nouveaux appartements en 2025 (seulement 6 nouveaux appartements entrés dans le parc en 2025, indépendamment de notre volonté d'en mobiliser bien plus) ;
- la montée en charge du Jeune qui a mobilisé tous les appartements disponibles dans le parc du Chez Soi d'Abord ;
- la réduction du nombre d'appartements en travaux (cf. baisse du montant des frais de travaux en 2025) ;
- la restitution d'un nombre important d'appartement à des propriétaires (7 appartements en 2025).

Compte 615210 - Entretien et réparat° immob. : prévu 109 097 €, réalisé 82 271 €

Ce poste demeure important au sein du groupe III dont il représente un peu plus de 13%.

L'évolution de ce poste de dépense depuis 2021 se déploie ainsi :

- 2021 96 741 €
- 2022 129 094 € (+33 % - N/N-1)
- 2023 92 853 € (-22 % - N/N-1)
- 2024 114 886 € (+38 % - N/N-1)
- 2025 82 271 € (-28 % - N/N-1)

Compte 6815 - Dotation pour charges d'exploitation : prévu 0 €, réalisé 18 250 €

Ce compte constate les dégradations effectuées dans les logements dans le courant l'exercice 2025 (plus particulièrement les derniers mois) et dont les réparations auront lieu sur l'exercice 2026. Pour mémoire, sur 2024, ce compte a été porté à 27 129 €. Au cours de cette exercice 2025, il a été constaté une reprise correspondant aux travaux réalisés pour ces dégradations commises en 2024 (cf. dans la partie recettes).

Compte 6817 - Dotation pour dépréciation de créances : prévu 30 390 €, réalisé 11 072 €

L'équipe de GLA a renforcé sa vigilance sur la situation de solvabilité des locataires. Ceci permet à l'équipe médico-sociale de compléter sa perception de la situation d'un locataire : cela permet d'un point de vue financier, certes, de constater un « mieux » en fin d'exercice, mais cela est aussi le fruit d'un accompagnement affiné qui participe en mieux au rétablissement des locataires.

GROUPE I des recettes Bop Classique, les produits de la Caf

Ce groupe est composé uniquement des produits Caf.

Compte 738100 Produits à la charge de la Caf
prévu 230 000 €, réalisé 185 860 €, réalisé 2024 184 476 €

Sur cet exercice, seulement 906 € de remboursements d'allocations indues de l'exercice précédent : c'est un indicateur certain de l'amélioration de ce suivi par la GLA.

Il semblerait que 180 à 190 k€ de recettes de la Caf soit l'étiage.

GROUPE II des recettes Bop Classique

Compte 741200 - Subvention de la DDETS : 730 000 €

Subvention structurante de l'activité, elle n'appelle aucun commentaire particulier.

Compte 70 - Produits (sauf 7082) : réalisé 5 408 €

Il s'agit de :

- 361 € d'interventions de formations professionnelles effectuées par différents membres de l'équipe ;
- 5 046 € de la mise à disposition à l'euro-l'euro de Mme Colombier au Chez Soi France.

Comptes 7082 - Autres particip. forf. des usagers (comprend aussi les 709) :
prévue 209 000 €, réalisée 199 709 €, 2024 - 213 265€

Les recettes de loyer des locataires sont en baisse cette année. Ce qui signifie un taux de recouvrement moins important que l'an passé.

Une vigilance accrue est apportée en 2026 pour ne pas perdre une dynamique qui jusque-là avait été positive. A noter que cette baisse est en partie compensée par la baisse concomitante des vacances d'appartements.

Compte 708280 - Autres Participat° des usagers : prévu 20 000 €, réalisée 28 826 €, 2024 - 37 135 €

Ce sont les participations des usagers qui prennent en charge une partie (généralement 30%) des dégradations faites par les locataires.

L'année 2024 avait été particulièrement « salée », une prévision bien plus faible avait été posée… Force est de constater qu'il s'agit d'un poste dont les aléas sont forts… et la prévision faible.

GROUPE III des recettes Bop Classique

Compte 768000 - Produits financiers : 753 €

Il s'agit de la part revenant à cette activité du placement sur compte à terme de la trésorerie.

Comptes 781500 - Reprises sur provision d'exploitation : réalisée 21 451 €

Il s'agit de la reprise correspondant aux risques provisionnés en 2024 (dégradations avérées de logements) et dont la charge est apparue en 2025.

VII. CHEZ SOI CLASSIQUE : PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

L'activité de l'exercice 2025 présente un résultat excédentaire de 133 455 € qui ne peut faire l'objet d'une affectation en tant que telle puisqu'il résulte de deux lignes de financement distinctes.

Réparti analytiquement, le résultat se répartit entre :

- Au niveau de l'Ondam : un déficit de 42 192 € (sans retraitement de la variation de congés payés).
  Ce déficit est compensé par l'excédent sur le Jeune, une proposition d'affectation du résultat globale sera présentée plus avant ;

- Au niveau du Bop : un excédent de 175 647 €.
  Il est proposé d'affecter ce résultat comptable en report à nouveau, au compte 110100 (excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation), compte permettant de pallier à tout aléa de gestion.

VIII. RAPPORT BUDGETAIRE 2025 - Un Chez Soi JEUNE

L'année 2025 a été celle d'une montée en charge.

De plus, les financeurs ont concrétisé leur soutien au-delà du scénario initialement prévu.

En effet, au cours de l'exercice :

- l'ARS a augmenté la capacité d'accueil du GCSMS de 50 places, en année pleine ;
- la DDETS a finalement financé 25 places dans le cadre de l'IML dérogatoire.

Cet engagement plus précoce qu'envisagé produit tout à fait naturellement une situation excédentaire que nous détaillons ici :

Synthèse Jeune		2025	
		Budget exécutoire	Réalisé
Ondam	Recettes	651 497 €	751 829 €
	Dépenses	651 497 €	701 284 €
	Résultat		50 545 €
Bop	Recettes	182 000 €	245 862 €
	Dépenses	182 000 €	207 480 €
	Résultat		38 382 €
TOTAL	Recettes	833 497 €	997 691 €
	Dépenses	833 497 €	908 764 €
	Résultat		88 927€

Il y a en effet un décalage important entre l'activité réalisée et le niveau de financement : le plan de montée en charge initialement prévue à 40 places sur deux ans (2025 et 2026) prévoyait un effectif de 25 Jeunes fin 2025 et 40 Jeunes fin 2026.

D'autre part, l'année 2025 s'est déployée sur une dissymétrie de niveau de financement entre l'Ondam et le Bop. Ceci a naturellement amené à répartir les dépenses dites communes (cf commentaires sur le Classique) sur une clé de répartition différente du 50-50, traduisant un engagement comparable pour l'un et l'autre des financeurs. Au regard des engagements initiaux, il a été retenu une répartition 2/3 Ondam et 1/3 Bop pour ces dépenses. En termes de commentaires, nous ne retiendrons donc pas le canevas de commentaires habituel (dépenses communes, dépenses spécifiques Ondam, dépenses spécifiques Ondam) mais un canevas purement dépenses Ondam - dépenses Bop.

IX. FINANCEMENT Ondam JEUNE

Il faut ici rappeler que du point de vue de l'ARS, la séparation Classique-Jeune est purement analytique. La Dotation Globale de Fonctionnement est allouée au Chez Soi dans son entièreté.

Bien que cette séparation Classique-Jeune soit donc une cloison poreuse d'un point de vue financier, elle est cependant nécessaire dans le pilotage de chacune des activités, la partition reposant notamment sur des réalités de parcours des usagers profondément différents.

Groupes fonctionnels	Budget exécutoire	Réalisé
Groupe I des dépenses	29 133 €	85 973 €
Groupe II des dépenses	580 967 €	520 842 €
Groupe III des dépenses	41 397	98 939€
TOTAUX	**651 497 €**	**705 754 €**

Le budget exécutoire a été taillé pour une montée en charge à 40 places.

En outre, il faut garder à l'esprit l'existence d'un fonds dédié alloué en 2023 pour permettre l'expérimentation du dispositif. Ceci a permis une exécution du budget 2025 facilitée (moyens supérieurs aux besoins) tout en gardant en action un principe de prudence.

Il nous faut par ailleurs garder en tête que toute montée en charge demeure difficile à projeter, entre autres en termes financiers. Ceci explique en grande partie les écarts, parfois très importants.

GROUPE I des charges Ondam Jeune

Il faut déjà retraiter le montant de dépenses : en effet, 50 000 € du Groupe I ont été mobilisés sur le Job Coaching des locataires. Initialement il était prévu l'embauche un professionnel pour réaliser cette mission. Mais une convention de prestation a été signée avec le lieu ressource de Lahso. Elle explique donc une grande partie du dépassement constaté sur le groupe I et du sous-emploi des ressource du groupe II.

Ceci pris en compte, il nous faut analyser un écart entre 29 133 € de budget exécutoire et 35 973 € de réalisé, soit un écart de plus de 23%.

Compte 606 - Achats : exécutoire 1 453 €, réalisé 3 630 €

Un poste budgétaire avait été non prévu (Electricité). Un autre poste aussi non prévu (Matériel bricolage et jardinage) mais il est lié à l'accueil du séminaire Intersite Jeune, donc pris en partie en charge par les équipes venues à cette rencontre (cf. recettes).

Ce sont ensuite les postes de Fournitures Administratives et Petit matériel de bureau qui ont été globalement en dépassement de 1 309 €, et qu'il s'agira de réévaluer l'an prochain.

<u>Compte 625 - Frais de missions et compte 626 frais de télécommunication</u> : exécutoire 10 300 €, réalisé 12 580 € (réalisé 2024 - 7 323 €)

La plus grande partie de l'écart constaté provient de ces postes de dépenses. Ils font partie des charges communes mutualisées avec le Chez Soi Classique selon la répartition mentionnée plus haut (2/3-1/3). Les montants n'ont pas été estimé correctement lors de l'élaboration du BP. A terme, leur montant devrait encore augmenter puisque l'on vise une péréquation équitable entre les deux services.

A noter que ces deux postes de dépenses ont globalement augmenté entre 2024 et 2025, mais dans des proportions relativement raisonnables compte tenu de l'augmentation des effectifs.

Dépenses frais de mission + frais communication (Jeune+Classique)	**2024**	**2025**
en €	39 500	41 000

GROUPE II des charges Ondam Jeune

Le groupe II des charges présente un « résultat » de 60 125 €.

Cet écart est à pondérer comme vu plus haut, par une réaffectation de charge de l'ordre de 50k€ concernant la prestation de job coaching, initialement envisagée comme une embauche au sein de l'effectif, et qui finalement sera réalisée à travers une prestation.

Masse salariale

Le tableau ci-dessous présente les données 2025 concernant la masse salariale d'UCSA Jeune.

Organigramme type BP 25 40 places Un Chez Soi d'Abord	ETP prévisionnel 40 places BOP + Ondam	ETP prévisionnel Ondam	ETP prévisionnel Bop	Réalisé 25	Ecart BP/Réalisé
Direction R. Walter	0,5	0,5		0,5	0
Encadrement Unité de Soins M. Orcel	1	1		1	0
Assistante administrative A. Hakkar	0,75	0,75		0,375	-0,375
Comptable GLA	0,5	0,5		0	-0,5
Educ. Spécialisé.e 1 I. Cizaire	1	1		1	0
Educ. Spécialisé.e 2 A. Legrand	0,9	0,9		0,9	0
Médiation Santé Pair 1 R. Salou	0,6	0,6		0,6	0
Médiation Santé Pair 2 V. Donnary	0,4	0,4		0,4	0
Infirmier.e DE 1 M. Boissot	1	1		1	0
Infirmier.e DE 2 J. Mauriceau	1	1		1	0
Médecin généraliste	0,5	0,5		0	-0,5
CIP	1	1		0	-1
Chargé.e de gestion locative 2	0,75	0	0,75	0,375	-0,375
Sous total ETP	9,9	9,15	0,75	7,15	-2,75
sous Total €	**587 812 €**	**544 570 €**	**43 242 €**	**454 060 €**	**133 752 €**
Renforts					
Apprentis Florent Fauvet	0	0		0,5	0,5
CDD Koupaïa	0	0		0,05	0,05
CDD L. Besses	0	0		0,6	0,6
CDD M. Kersulec	0	0		0,5	0,5
Sous Total ETP	0	0		1,65	1,65
sous Total €	**0**	**0**	**0**	**66 782 €**	**-66 782 €**
Total €	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**520 842 €**	**66 970 €**
Job Coach					
convention MAD Job coach	1	1	0	1	0 €
sous total €	50 000 €	50 000 €	0 €	50 000 €	0 €
Total €				**570 842 €**	**16 970 €**
Total € Ondam seul				**545 842 €**	**-1 272 €**

Pour rappel l'organigramme 2025 a été élaboré sur une hypothèse d'un financement de 40 places. C'est la partie bleue en haut à gauche du tableau qui présente l'organigramme initial, pensé à 9.9 ETP en tout, réparti en 9.15 ETP pour l'Ondam et 0.75 ETP pour le Bop (le Bop ne finançant que 25 places en 2025).

Le BP prévisionnel global Jeune prévoyait donc initialement 587 812 € de masse salariale.

Le réalisé, à 570 842 € (en intégrant les 50 k€ de prestation Job coach), est inférieur de 16 970 € à cette prévision, du fait d'une sous-utilisation de l'enveloppe Bop. La part Ondam « réalisée » est supérieure de seulement 1 272 k€.

On peut constater que l'équipe a été renforcée durant l'année pour tenir compte des embauches tardives, et de l'absence de médecin et de comptable. Le poste de comptable prévu initialement a finalement été abandonné et en toute logique, imputé au budget Bop. Le poste de médecin restait à pourvoir début 2026, avec toutefois une perspective d'embauche en fin d'année.

GROUPE III des charges Ondam Jeune

Le budget exécutoire de ce groupe était de 41 397 € et a été réalisé à hauteur de 98 939 €, soit +57 542 €, plus qu'un doublement.

Ici encore, l'Intersites Jeune qui s'est tenu à Lyon en juin 2025 explique une large partie de ce constat.

Compte 6132 - Locations Immobilières : exécutoire 19 800 €, réalisé 61 265 €

Il faut retraiter le réalisé de 37 471 € qui ont été alloués à la location des locaux des Intersites. Le réalisé devient alors 23 794 € qui demeure un dépassement, certes, mais d'un autre ordre. Ce dépassement résulte du loyer des bureaux de Charpennes qui est maintenant aligné sur le prix de l'immobilier d'entreprises.

La lecture des lignes suivantes reflète la présentation d'un budget 2025 en octobre 2024 : l'année 2025 devait encore être une année « expérimentale », le budget était donc taillé *a minima*. L'année 2025 s'est déroulée tout autrement.

Compte 6152 - Entretien Immobilier : exécutoire 0 €, réalisé 7 235 €
Compte 6155 - Réparations sur bien immobilier : exécutoire 0 €, réalisé 1 012 €
Compte 6156 - Maintenance : exécutoire 500 €, réalisé 4 956 €
Compte 623 - Information Publications : exécutoire 500 €, réalisé 1 358 €
Compte 635 - Taxe foncière : exécutoire 0 €, réalisé 1 974 €

Même constat que du côté de l'Ondam Classique, amplifié par le fait que le recul était insuffisant. A garder à l'esprit que le budget 2026 doit être ajusté au regard de ce retour d'expérience.

Cependant deux postes nécessitent des commentaires d'un autre ordre.

Compte 6523 - Valeurs comptables d'immo. cédées : exécutoire 0 €, réalisé 2 328.35 €

Il s'agit des 4 ordinateurs qui ont été volés et qui étaient effectivement affectés au Chez Soi Jeune, et donc une dépense essentiellement non prévisible.

Compte 6582 - Pécule Dépannage : exécutoire 7 000 €, réalisé 4 933 €

Il s'agit ici des Aides ponctuelles versées aux locataires (tickets services, dons en nature…). Il ressortirait que, par comparaison au Classique, ce type d'accompagnement serait moins nécessaire pour les locataires, en tout cas, lors de cette première année d'exercice. Ce qui constitue une véritable surprise, compte tenu de la fragilité (en règle générale) des ressources des Jeunes en général, et particulièrement pour ceux accueillis. C'est un élément à observer dans la durée.

Compte 6588 - Autres charges : exécutoire 0 €, réalisé 562 €

Il s'agit de l'autre préjudice qu'a subi le Chez Soi : une fraude au fishing…

Compte 6811 - Dotations aux amortissements : exécutoire 11 497 €, réalisé 3 696 €

Un ajustement de répartition de la charge des amortissements portés par le Chez Soi Jeune entre la partie Ondam et la partie Bop. Autrement dit, le delta est pris en charge par le Bop Jeune.

RECETTES DE L'ONDAM JEUNE

Les recettes d'un montant de 756 298 €, se décomposent de la façon suivante :

- EN GROUPE I : DGF pour un montant total de 720 000 €

- EN GROUPE II : pour un montant total de 36 299 €
  - En Produits (706) : 29 683 €
    En grande partie, résultat de la facturation faites aux participants des Intersites Jeunes, pour 1 800 € pour une intervention de formation pour Working First et la part de la recette des Utopiales 2025 portées par l'ensemble de l'établissement ;
  - Au crédit du 641900 : 4 470 €
    de remboursement sur rémunération du personnel pour fonctions tutorales.

- EN GROUPE III : aucune recette relevant de ce groupe

X. PROPOSITION D'AFFECTATION DES RESULTATS ONDAM

Comme avancé en page 2 de ce rapport,

les activités financées par l'Ondam un excédent de 8 353 €

- Activité Classique « déficit » de 42 192 ;
- Activité Jeune « excédent » de 50 445 €

Ce résultat Ondam doit être retraité :

- des charges de congés payés :
  - soit une variation positive totale de ..... 7 213 €

- de la reprise du résultat 2024 de : ..... 53 648 €

- et donc un résultat administratif excédentaire de 69 214 €

Nous proposons donc d'affecter ce résultat positif en réserve d'investissement.

XI. FINANCEMENT Bop JEUNE

Le Bop Jeune présente un résultat positif important, de l'ordre de 38 382 €.

Plusieurs incertitudes nous ont conduit à adopter une posture prudente lors de l'élaboration du budget prévisionnel. Notamment :

- Le montant total de la subvention à venir (le BP bop Jeune prévoyait une subvention pour 20 logements)
- Le montant des recettes perçues dans le cadre de la gestion locative, les ressources financières des Jeunes étant réputées aléatoires, et leur accès aux droits incertain.

Or, il s'avère que les recettes atténuatives ont été plus importantes que prévu, notamment les recettes perçues des locataires.

De plus, la DDETS s'est finalement engagée sur le financement de 35 places IML au lieu des 20 prévues initialement.

CA 25 Jeune Bop	Dépenses budgétées	Dépenses réalisées	Recettes budgétées	Recettes réalisées	Résultat global
Groupe I	10 858	19 157	24 000	28 650	
Groupe II	46 242	34 233	158 000	216 460	
Groupe III	124 900	154 090		753	
Total	182 000	207 480		245 862	**38 382**

GROUPE I des charges Bop Jeune

Dans une posture prudentielle, le BP ne prévoyait de dépenses que sur l'équipement des logements pour les entrées des Jeunes (compte 606260 Fournitures hôtelières, 10 k€ prévus, pour 9 210 € réalisés). Au vu des recettes plus importantes que prévues, nous avons imputé quelques dépenses supplémentaires relatives aux frais de mission du personnel, et aux prestations de payes.

GROUPE II des charges Bop Jeune

Un seul poste était prévu en 2025 sur le Bop : celui d'une chargée de gestion locative adaptée supplémentaire, dédiée au Jeune.

S'il s'agit bien d'un temps plein, son recrutement en cours d'année laissait prévoir un financement partiel en 2025 (0,75 ETP).

L'embauche a été réalisée à la fin du premier semestre, ce qui laisse apparaître un léger excédent par rapport au prévisionnel.

GROUPE III des charges Bop Jeune

Les dépenses du Groupe III présentent un net décalage entre le réalisé (145 340 €) et le prévisionnel (124 900 €).

Si les locations immobilières ont bien été conformes (106 k€ réalisés pour 109 k€ prévus), ce qui révèle un parc locatif suffisamment dimensionné pour respecter le plan de montée en charge, les réparations immobilières se sont révélées plus importantes que prévue (25 k€ au lieu de 10 k€). Ceci est d'autant plus surprenant que nous sommes en début de montée en charge, avec des Jeunes installés depuis peu en logement. Cependant, une partie des travaux engagés résultent du fait que les logements mis à disposition du dispositif Jeune proviennent du parc locatif du dispositif Classique, et à ce titre ils ont souvent dû faire l'objet d'une remise en état préalable. Ces frais ont été légitimement répartis entre les dispositifs Classique et Jeune.

Compte 6815 - Provisions pour charges d'exploitation : exécutoire 0 €, réalisé 8 750 €

Il s'agit du même commentaire que pour le Bop Classique, à savoir, ce compte constate les dégradations effectuées dans les logements dans le courant l'exercice 2025 (plus particulièrement les derniers mois) et dont les réparations auront lieu sur l'exercice 2026. En revanche, aucune dotation avait été effectuée en 2024 au motif qu'aucune dégradation n'avait été constatée sur la fin de l'année.

GROUPE I des recettes Bop Jeune, les produits de la Caf

Ce groupe est composé uniquement des produits Caf.

Compte 738100 Produits à la charge de la Caf
prévu 24 000 €, réalisé 28 650 €, réalisé 2024 14 923 €

Cela reflète qu'au 31/12/2025, 23 personnes étaient logées et accompagnées par la dispositif Jeune et que les mesures d'accompagnement ont été prises pour garantir leur accès aux droits.

GROUPE II des recettes Bop Jeune

Compte 70 - Produits (sauf 7082) : réalisé 337 €

Il s'agit d'interventions de formations professionnelles effectuées par différents membres de l'équipe.

***Comptes 7082** - Autres particip. forf. des usagers (comprend aussi les 709) :*
prévue 12 000 €, réalisée 33 469 €, 2024 - 19 928 €

La charge nette (locations - recettes locatives - charges locatives) s'établit ainsi en 2025 :

- 613202x Locations immobilières	+ 98 008 €
- 6132021 APL (bailleurs sociaux)	- 2 964 €
- 708200x Participation des usagers « brute »	- 72 126 €
- 70938xx Participations Caf/FSL en déduction	+ 30 563 €
- 738100x Produits à la charge de la Caf	- 28 650 €
Reste à charge effectif	**24 831 €**

Compte 708280 - Autres Participat° des usagers : prévu 0 €, réalisée 2 521 €, 2024 - 852 €

Ce sont les participations des usagers qui prennent en charge une partie (généralement 30%) des dégradations faites par les locataires.

Compte 741200 - Subvention DDETS : prévu 146 000 €, réalisée 182 500 €

Le BP 25 prévoyait initialement le financement IML de 20 logements (à 7 300€ la place), soit 146 k€ de subvention. Finalement le financement aura porté sur 25 logements, soit 182 500 € de subvention.

GROUPE III des recettes Bop Jeune

Compte 768000 - Produits financiers : 753 €

Il s'agit de la part revenant à cette activité du placement sur compte à terme de la trésorerie.

XII. AFFECTATION DU RESULTAT Bop JEUNE

Il est proposé d'affecter ce résultat comptable de 38 382 € en report à nouveau, en Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation (compte 110100). Ce compte permet de pallier à tout aléa de gestion.

XIII. APPROBATION DES COMPTES PAR L'ADMINISTRATEUR

Conformément aux statuts du GCSMS, suite au comité exécutif du mardi 28 avril 2026, je soussigné Damien Thabourey, en qualité d'administrateur, approuve la présentation de ces comptes.



XIV. BILAN AU 31/12/2025 du GCSMS

Le bilan comptable consolidé (Ondam-Bop, Ucsa et Ucsa Jeunes) se porte à **1 536 034 €**.

Le résultat net comptable est un excédent de **222 382 €** (consolidation Ondam-Bop, Ucsa et Ucsa Jeunes).

A l'actif :

- le montant des immobilisations nettes est de **141 166** € ;
- les créances à recevoir sont de **485 113 €** :
  - **83 421 €** de créances quasi totalement auprès des usagers locataires ;
  - **401 692 €** d'autres créances ;
- les disponibilités s'élèvent à **877 617 €** ;
- les charges constatées d'avance sont de **32 136 €**.

Au passif :

- les fonds propres s'élèvent à **757 772 €** (dont **222 382 €** de résultat à affecter) ;
- les provisions pour risque sont portées à **32 678 €**
- l'ensemble des fonds dédiés représentent **419 323 €** ;
- le total des dettes représente **326 261 €** dont :
  - **111 227 €** de dettes fournisseurs et ;
  - **214 149 €** de dettes fiscales et sociales.