

Rapport sur le COMPTE FINANCIER 2024

Synthèse

Le compte de résultat 2024 d'Est Métropole Habitat fait apparaître un déficit de 1,372M€, comparativement à une prévision de résultat excédentaire de 252K€, lors de la présentation du budget modificatif auprès du Conseil d'administration qui s'est tenu le 15 octobre dernier.

L'année 2024 s'inscrit dans un contexte de ralentissement de l'inflation. Pour autant, le taux du livret A est resté à 3% et les taux libres sont supérieurs à 3.5%.

Le résultat est inférieur aux estimations budgétaires en raison de l'augmentation des charges plus importantes que les produits.

Les charges non récupérables sont supérieures aux estimations à hauteur de 2,5M€. En effet, les impôts et taxes augmentent de 627K€ par rapport aux estimations en raison de la taxe sur les salaires (+516k€) et de la taxe foncière (+252K€). Les charges financières augmentent de 1,5M€ en raison de l'application du taux du livret A à 3%. Et les dotations aux amortissements et provisions augmentent de 373K€ en raison des mises en service.

Concernant les produits, ils sont supérieurs aux estimations à hauteur de 416k€. Pour autant, on constate une baisse des produits de cessions (-1M€) et des produits exceptionnels (-491K€).

Malgré le contexte économique et social, l'activité s'est poursuivie tout au long de l'année (gestion locative, entretien, maintenance, proximité, vente), avec l'engagement des équipes. Est Métropole habitat s'est mobilisé pour accomplir son rôle de bailleur social et d'acteur au sein de la Métropole du Grand Lyon. Le rythme de réhabilitation et de développement s'est poursuivi voir accentué sur le développement grâce aux acquisitions : 92 livraisons, 219 acquisitions ; 94 réhabilitations livrées (Les muriers, Auriol), un bon taux de consommation budgétaire (100% en produits et 102% en charges), un enjeu pour contenir l'endettement par la gestion de la trésorerie, le réaménagement de la dette en 2023 ainsi qu'un taux de vacance faible.

La variation à la baisse du résultat par rapport à 2023 s'explique essentiellement par les éléments suivants :

- ✓ une baisse des produits de cessions (-825K€) par rapport à 2023 dont -868K€ de vente HLM
- ✓ une baisse de la conduite d'opération (-482K€) par rapport à 2023

- ✓ Une reprise de provision pour gros entretien de -2M€ sur 2023 et non réalisée sur 2024 afin de constituer une provision sur gros entretien sur 2 ans (au lieu de 3 ans auparavant)
- ✓ Une hausse des frais de personnel (+669K€)
- ✓ une hausse de la RLS (+301K€) par rapport à 2023
- ✓ Une hausse des charges financières (+5,3M€) par rapport à 2023
- ✓ Une hausse des taxes foncières (+1,8M€) par rapport à 2023

Toutefois, malgré l'impact fort de la hausse du taux du livret A sur les annuités de la dette (augmentation de 5,3M€ de charges financières entre 2023 et 2024 soit +10,5M€ entre 2022 et 2024), l'autofinancement a augmenté de +1.3M€ en raison de la baisse du remboursement du capital de la dette grâce à la renégociation de la dette depuis juillet 2023 et aux caractéristiques des emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts (-4,4M€).

Le ratio frais de personnel par logement vient à augmenter entre 2023 et 2024 de +26€ (de 943 à 969€) en raison de l'augmentation de la création de deux postes de responsable d'immeuble dans le cadre du rachat de patrimoine et la revalorisation collective des salaires pour faire face à l'inflation . Les frais de personnel augmentent de 4% (+710k€).

Le ratio frais de structure s'établit à 466€ par logement (contre 519€ en 2023). La baisse est liée à la diminution des frais de locations et frais du siège (-854k€) ainsi que des frais financiers (-555k€).

Les autres frais sont contenus tenant compte des efforts de rationalisation des dépenses.

L'ensemble des éléments constitutifs du résultat 2024 de l'office sont présentés dans le rapport ci-dessous.¹

¹ L'analyse financière des comptes est établie sur 3 ans à partir des éléments constitutifs du DIS financier de la Fédération des OPH

Résultat & AUTOFINANCEMENT Prévisionnels

RESULTAT

Le résultat de l'exercice s'élève à -1372 M€, en baisse par rapport à 2023 (-2,6M€).

En 2024, Est Métropole Habitat dégage un autofinancement net Hlm (y compris produits et charges exceptionnels) positif de 5,5M€ (soit 7,4% des loyers), pour un autofinancement courant de 6% des loyers (hors produits et charges exceptionnels).

Il convient de noter qu'Est Métropole Habitat en l'application de la présentation des soldes intermédiaires de gestion :

- ✓ Présente une marge locative en baisse soit 33,7M€ (35M€ en 2023)
- ✓ Présente un résultat d'exploitation en baisse soit -8,8M€ (-4,3M€ en 2023), avec le poids de la réduction de loyer de solidarité (5,4M€). Cette baisse s'explique par des charges beaucoup plus importantes qu'en 2023 : charges financières (5,3M€), charges locatives (27M€), le cout des achats, entretien, maintenance, taxes (29,9M€) ; et des produits qui ne compensent pas les charges
- ✓ Présente un résultat financier en baisse soit 785K€ (1,9M€ en 2023) en raison des charges de préfinancement des investissements.
- ✓ Dégage un résultat exceptionnel en hausse de 6,7M€ (3,7M€ en 2023), sous l'effet notamment de la hausse des produits exceptionnels (dégrèvement de taxes, indemnités d'assurance et produits de cession)

LES PRODUITS

Loyers & produits d'exploitation courante

LES LOYERS DES LOGEMENTS

Ce poste, dont la réalisation est conforme à nos prévisions budgétaires progresse de 2,8M€ (+5%) par rapport à 2023 du fait de :

- ✓ Des livraisons et acquisitions 2023 diminuées des démolitions et ventes 2023, et impact partiel sur le budget 2024 des 311 logements supplémentaires à fin 2024
- ✓ L'application d'une augmentation des loyers de 3,5%
- ✓ Le travail important des équipes de proximité qui permet de réduire les délais de vacance et d'attribution des logements

LES AUTRES LOYERS

L'augmentation des autres loyers (+37k€ par rapport au réalisé 2023, soit +0,4%) résulte de l'évolution positive des locations de commerces (+54k€), de garages et parkings (+162k€). Et de l'évolution négative des résidences sociales (-179k€) en raison du déménagement de l'habitat modulaire et d'ajustement de redevances.

LA REMISE SUR CHARGES

La remise sur charges de 35k€ concerne une partie du fonds d'aide aux impayés (15K€) décidé par le conseil d'administration pour l'exercice 2024 (l'autre partie est imputée en autre charge de gestion courante) et les remises locataires à la suite de dysfonctionnements (20k€).

LA REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE

Ces hausses de recettes permettent d'absorber le poids de la 6^{ème} année d'application de la Réduction de loyer de solidarité (RLS), qui représente 5,4M€ pour notre office, soit 7,5% des recettes locatives (logements familiaux).

LA VACANCE

L'année 2024 est marquée par une augmentation des pertes totales liées à la vacance (+557 k€ par rapport à 2023, soit une augmentation de 15.7%). Le taux de rotation est en légère augmentation (5.01% contre 4.88% en 2023). Le nombre d'attribution a augmenté (751 contre 724 en 2023).

On notera que la vacance dite « stratégique », qui résulte d'une décision volontaire d'Est Métropole Habitat de maintenir les logements vacants, dans le cadre des opérations de démolition, de réhabilitation et de mise en vente des logements, augmente de 316K€ en 2024 pour s'élever à 1 892k€, soit 59% des pertes financières totales (contre 1 576k€ en 2023 représentant 58% des pertes totales).

Avec ce niveau de vacance stratégique, le ratio de pertes financières totales (5,5% des loyers) demeure dans la médiane des offices 5,6% (base de comparaison 2023).

À noter que le chiffre de la vacance technique et commerciale au 31 décembre 2024 s'élève à 0.74% soit un très bon niveau (0.90% en 2023).

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION COURANTE

Les autres produits d'exploitation courante augmentent de 123k€. Ils comprennent principalement :

- ✓ la conduite d'opérations (2,912M€) sur les opérations de développement, de réhabilitation, et sur les projets informatiques. Depuis la clôture 2023, Un travail important a été mené par les directions afin de mettre à jour la conduite d'opération (la bonne application taux/base et actualisation des taux). Désormais les opérations d'aménagement sont prises en compte ainsi que le renouvellement de composant lorsqu'il s'agit d'une acquisition amélioration.
- ✓ les produits des activités telles que la location d'emplacement, de mobilier étudiant
- ✓ la facturation des certificats d'économies d'énergie d'un montant de 279k€ pour les réhabilitations Bonnevey, Bouvier, Auriol

Vente hlm et autres ventes

Les produits de cession s'élevaient à 7,6M€ pour une plus-value nette 5,6M€.

LA VENTE HLM

Au cours de l'année 2024, 39 logements dont 3 en BRS et 4 garages seuls ont été vendus pour un montant total de 5,6M€ (contre 41 logements dont 7 en BRS et 5 garages en 2023).

Un investissement important des équipes demeure sur cette activité qui a permis de dépasser l'objectif de 37 ventes et de se rapprocher de l'objectif de plus-value soit 5M€ (estimation 5,5M€)

La plus-value nette sur la vente Hlm s'élève à 5M€.

La plus-value moyenne par logement s'élève à 138K€ (140K€ en 2023).

LES AUTRES VENTES

Les autres ventes concernent des terrains.

Autres produits exceptionnels

Le compte financier 2024 se caractérise par une hausse des produits exceptionnels hors vente par rapport à 2023 (+ 1 938k€).

Sont parmi les produits les plus significatifs constatés :

- ✓ les dégrèvements de taxes foncières « économies d'énergie » ou « adaptation des logements pour personnes à mobilité réduite », pour un montant total de 2,6M€. un travail important été mené par les équipes d'Est Métropole habitat en lien avec l'administration fiscale pour recouvrer les dégrèvements dus.
- ✓ les indemnités d'assurance (636k€), ne comprennent pas la prime annuelle de conservation (350K€) inscrite au passif du bilan au compte de dépôt et cautionnement.
- ✓ les produits à recevoir estimés au regard de l'état d'avancement des opérations de démolition (à hauteur de 127k€).

LES CHARGES

Maintenance du patrimoine

La maintenance du patrimoine correspond aux travaux d'entretien courant et de gros entretien réalisés sur le patrimoine d'Est Métropole Habitat, conformément aux orientations du Plan stratégique de patrimoine (PSP).

Près de 13M€ ont été dédiés à la maintenance de notre patrimoine, soit un niveau supérieur à 2023. La maintenance courante seule augmente de 541k€. Les principaux postes d'augmentation sont les dépenses d'hygiène et sécurité (+196k€), le P3 multi-entretien (+88k€) et l'entretien courant des immeubles (+200k€).

Le gros entretien augmente de 357k€ principalement sur le gros entretien non programmable (+260k€) en lien avec notre programme de réhabilitation ainsi que le gros entretien copropriété (+97k€). Le P3 augmente de 35k€ et les travaux d'adaptation handicap augmentent de 32k€. La remise en état des logements vacants après avoir augmenté de 100k€ entre 2022 et 2023, diminue de 82k en 2024.

Nous avons un engagement fort de l'office pour l'entretien de son patrimoine ; engagement qui se traduit par un ratio de maintenance (732€/logement en 2024) à un niveau supérieur à celui constaté dans les offices publics de l'habitat (686€/logement, base 2023). Aussi, Est Métropole Habitat a 146 logements en gestion pour autrui. Le nombre de logement ne peut pas être pris en compte dans le ratio DIS. Pour autant, en tenant compte, le ratio s'élèverait à 726€/logt.

Frais de personnel

Les frais de personnel comprennent les charges de personnel (compte 64) et les taxes associées (compte 63). Le ratio DIS de frais de personnel non récupérables est exprimé net des remboursements liés au reversement de la mutuelle, de la prévoyance, des responsables d'immeuble en copropriété et autres reversements de l'Etat.

Les frais de personnel nets augmentent de 710k€ (+4%), avec un ratio de frais de personnel qui s'établit à 969€/logement, soit une dépense nette de 17,148M€.

Depuis l'instruction comptable applicable à la clôture 2021, l'intéressement doit être comptabilisé dans les frais de personnel. Le ratio hors intéressement s'établit à 926€.

En tenant compte des logements en gestion pour autrui, le ratio s'établirait à 961€/logement.

Les charges de personnel augmentent de 670k€ en lien les augmentations collectives et individuelles. Il y a 25 postes en attente de recrutement au 31/12/2024 comprenant : 4 emplois nouvellement créés, 18 emplois vacants et 3 emplois encore occupés sur le point de se libérer.

L'augmentation des frais de personnel est principalement due à :

- L'impact des augmentations collectives 2023, en année pleine 2024 : 204 K€
- L'impact des augmentation collectives 2024 en 2024 : 236 K€
- L'impact des augmentations individuelles 2024 en 2024 : 150 K€

A noter que les frais de formation augmentent de 33k€.

L'effectif de 352 au 31 décembre est en hausse (349 en 2023) en tenant compte des 25 postes vacants. L'effectif moyen varie (350.67 contre 353,33).

Autres dépenses d'exploitation

Les frais de structure sont en baisse sur 2024 (-800k€, soit -9% par rapport à 2023), du fait de la baisse des frais de siège et agence en raison de l'effet de l'installation dans le nouveau siège en année pleine (-325k€) et de la diminution des frais bancaires (-555k€) pour un ratio qui demeure supérieur à la médiane des OPH, soit 11% des loyers pour une médiane à 8,8% (médiane OPH DIS 2023).

Il est à noter que le ratio €/logement s'établit à 466€, en deçà des prévisions budgétaires (510€/logement) grâce à des efforts de maîtrise des dépenses. Ce ratio de 466€ se rapproche du ratio de la médiane DHUP 2022 (les chiffres clés du logement social).

Les principales évolutions constatées entre 2023 et 2024 portent sur les postes suivants :

- ✓ Les frais du siège : maintenance des locaux et du matériel notamment informatique (+170k€), consommation et fournitures (-18k€) et les frais télécommunication (53k€)
- ✓ Les redevances et impôts (+49 k€) : participation au GIE (-71k€)
- ✓ L'assurance (+52k€) ; les honoraires (-50k€) ; la publicité, documentation, communication (+36k€) ; les frais bancaires (-555k€)

Les taxes foncières sur les propriétés bâties

La taxe foncière sur les propriétés bâties augmente en 2024 (+1 780K€, soit +25.6%) : les taux ont augmenté entre 10 et 16% pour la taxe foncière et de 5% sur la taxe des ordures ménagères. A ce taux s'ajoute le coefficient de revalorisation des bases locatives basée sur l'inflation (+3.9%).

On notera que le ratio de notre office demeure inférieur à la médiane des OPH (13,2%, en base 2023), du fait de la proportion de notre parc en QPV (50% des logements familiaux).

Annuités d'emprunt

Est Métropole Habitat a consacré en 2024 29,4M€ au remboursement des annuités d'emprunts (remboursement des intérêts et du capital).

Les annuités sont en corrélation avec la stratégie de développement et de maintien du patrimoine de l'office impliquant un recours aux emprunts et tiennent compte de l'augmentation du taux du livret A et de l'Euribor 3 mois à 3.5 % en moyenne 2024 sur lequel est adossé nos deux lignes de trésorerie. Le taux du livret A est passé de 2% en 2022 à 3% en 2023 et en 2024.

Ainsi la situation économique et monétaire engendre des charges financières qui augmentent de +5,5M€ et un capital de -4,5M€. Il est à noter que le taux du livret A à 3% depuis février 2023 a un impact en année pleine sur 2024. Entre 2022 et 2024, les charges financières ont augmenté de 10,7M€.

Par ailleurs, le réaménagement de la dette de juillet 2023 a été pris en compte par la banque des territoires en 2024. Les intérêts courus non échus ont donc été ajustés sur 2024 pour les exercices 2023 et 2024 à hauteur de +680k€.

La gestion active de la dette par un réaménagement en 2022 puis en 2023 a permis de limiter l'impact de la hausse du livret A et d'anticiper les années à venir.

Notre ratio s'établit à 39,2% en 2024. La médiane OPH (38,2% en base 2023) relève d'un taux de livret A à 3% en février et ne tient pas encore compte du changement de taux à 3 % en année pleine 2025.

Évolution de la dette financière

Comme évoqué plus haut, en réaction à la hausse du livret A et afin de soutenir notre stratégie patrimoniale ainsi qu'un niveau d'investissement significatif, le montant de l'encours de notre dette a progressé de 102M€ en 2024, pour s'établir à 708M€.

En 2024, Est Métropole Habitat a encaissé principalement des prêts pour la réhabilitation Bel air 930 pour 43M€, les Muriers pour 2,9M€, Ecoin Thibaude pour 3,6M€.

Les autres encaissements ont été réalisés pour le développement de Gratte-ciel (8,5M€), de Zac lot B la soie (2,3M€) ainsi que du rachat de patrimoine en bloc et l'achat de VEFA du plan d'urgence Métropole soit au total 26M€.

Ces investissements témoignent de la volonté d'Est Métropole Habitat de réhabiliter son patrimoine pour répondre à l'urgence climatique, respecter ses engagements du contrat de plan Métropole et pour développer son patrimoine.

La durée résiduelle moyenne des emprunts est de 29 ans.

77,9% de la dette est indexée sur le taux du Livret A. La part des prêts indexés sur des taux variables autres que le TLA, bien que marginale, permet de bonifier le coût de la dette dans le contexte actuel.

La part des taux fixes est de 18,1%. Ces emprunts, dont le coût est connu et insensible aux variations des marchés financiers, offrent

une bonne vision et sécurisent partiellement l'encours.

Notre principal prêteur demeure la Caisse des Dépôts (74.1%), puis la Caisse d'Épargne, et Action Logement. Nous faisons également appel à d'autres partenaires bancaires, comme la Banque Postale ou Arkéa.

Autres charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles (hors vente) comptabilisées en 2024 sont en hausse (+153k€) par rapport au compte financier 2023.

Outre les sinistres (2M€) expliquant en partie la variation, les principales charges exceptionnelles constatées concernent les éléments suivants :

- ✓ les frais de démolition sur les opérations en cours (frais de relogement et travaux dans les logements) à hauteur de 216 k€, en diminution de 188k€ sur l'année
- ✓ les autres charges sur opération de gestion à hauteur de -51k€ comprennent des réguls de copropriété et d'autres régularisations sur factures.

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

LES AMORTISSEMENTS

Est Métropole Habitat applique depuis le 1er janvier 2005 les dispositions prévues par les textes relatifs à la comptabilité par composants.

Les dotations aux amortissements sont corrélées au rythme des mises en service de nouvelles résidences et des travaux d'amélioration et de réhabilitation sur le parc existant, le montant de la dotation de l'exercice s'élève à 28M€ pour 2024. La dotation comprend une dotation complémentaire pour rattrapage de 171k€ relative à des opérations livrées antérieurement et non mise en service.

LES PROVISIONS

La constitution d'une provision pour risques et charges résulte de la nécessité de comptabiliser une provision anticipant un risque financier.

Les provisions suivantes sont constituées au 31 décembre 2024 :

- ✓ Une provision pour indemnités de départ à la retraite de 1 103k€, en hausse de 239k€ par rapport à 2023.
- ✓ Une provision pour gros entretien de 4 172k€ adossée au plan prévisionnel d'entretien de notre office à horizon 2 ans depuis le 1^{er} janvier 2023 dans le cadre de l'harmonisation des méthodes comptables de la Société de coordination le point commun.
- ✓ Des provisions pour risques et charges pour un montant total de 2 540k€ pour faire face à des dossiers contentieux ou litiges divers en cours (patrimoine ou ressources humaines) ; parmi les plus significatives on notera :

13 / 20

- la provision pour surcoût des opérations de démolition en cours, non couvert à ce jour
- la provision propre assureur chômage en augmentation tenant compte de l'augmentation des dépenses de chômage
- la provision pour risque (perte financière) sur l'opération Autre soie et sur le 59 rue du 8 mai
- les différents contentieux (sociaux, marchés, maîtrise d'ouvrage)
- ✓ Une provision pour créances douteuses de 7 055k€ en baisse de 1 223k€ en raison d'un rattrapage de dossier admis en non-valeur pour un montant d'1,7M€. Les certificats d'irrécouvrabilité à rattraper datant de 2022. A noter que la dotation s'élève à 2.1M€ (contre 2,2M€ en 2023) et la reprise à 3,3M€ (contre 1.2M€ en 2023). Ainsi, hors rattrapage exceptionnel, la variation entre la dotation et la reprise aurait été de 500k€ en 2024 (contre 1 000k€ en 2023)

Le montant de toutes les provisions constituées au 31 décembre 2024 par Est Métropole Habitat s'élève donc à 14 870k€.

LES PROVISIONS - PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES

La provision pour créances douteuses est constituée pour couvrir les risques d'impayés.

Elle est valorisée en conformité avec les dispositions prescrites par l'art. R. 423-1-5 du CCH qui stipule que « 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 locataires présents, dont la créance est inférieure à 12 mois, l'office applique une méthode statistique, qui permet de définir un taux de provisionnement par tranches :

- ✓ de 1 à 3 mois : 3,91%
- ✓ de 4 à 6 mois : 13,38%
- ✓ de 7 à 9 mois : 40,94%
- ✓ de 10 à 12 mois : 82%

La provision pour créances douteuses régresse de 1 223k€, soit au 31 décembre 2024 une provision de 7 055k€.

On notera une baisse de la base locataires partis et des locataires présents pour les quatre tranches, combinée à un taux plus important pour la tranche de 7 à 9 mois et moins important sur les autres tranches.

Le coût des impayés est en baisse (-412k€) et représente 1.5% des loyers nets (correspond à la médiane des OPH 1,5% base 2023 – il conviendra de mettre en perspective le ratio annuel 2024 au regard de la dégradation des impayés, constatée par les bailleurs dans leur ensemble).

Une analyse a été menée sur la provision pour créances douteuses.

Il apparaît que pour les locataires partis, les provisions diminuent de 16,87% quand les impayés diminuent de 16,34%. Pour les locataires présents, les provisions diminuent de -6,98% quand les impayés augmentent de 5,50% .

Ainsi, la tendance des impayés est toujours à la hausse mais elle est moins marquée que par rapport à 2023.

Nous finissons l'année avec une baisse de 4,19 % du nombre de locataires en impayés et d'une hausse de 5,87% de la masse financière. Le précontentieux a même baissé en nombre de locataires (-7,54%) et en masse financière (-2,03%)

Pour rappel, en décembre 2023, les indicateurs étaient plus dégradés avec une hausse de plus de 30% des locataires en dette et une hausse de 8,53% en masse financière.

Est Métropole Habitat mène toujours des actions pour venir en aide aux locataires et faire face aux impayés :

- ✓ L'outil RILOC a été totalement déployé pour le contentieux en 2024
- ✓ Le fond d'aide aux impayés a pu être totalement consommé en 2024 (70k€)
- ✓ Le fond Soli'aide d'Action Logement a vu sa consommation augmentée en 2024 avec plus de 38k€
- ✓ Les provisions continuent d'être réajustées afin de limiter le montant des régularisations de charges
- ✓ Une action spécifique a été menée sur le Territoire Porte des Alpes avec l'intervention depuis septembre 2024 d'une société de recouvrement pour les impayés du précontentieux (quasiment 500 dossiers confiés pour environ 700k€)
- ✓ Une réflexion en 2024 a abouti sur une réorganisation en interne du traitement des impayés à partir du 1er juin 2025. Cette nouvelle organisation recentre les métiers sur les fondamentaux, et le poste de gestionnaire locatif et social devient chargé de recouvrement. Ce profil se consacrera désormais uniquement au précontentieux.

LES PROVISIONS - PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La provision pour gros entretien est établie en conformité avec le règlement CRC 2000.06 et les préconisations de l'ANC :

- ✓ Application stricte des natures de travaux pouvant être provisionnés :
 - Ravalement des façades sans amélioration
 - Peinture et sols des parties communes

- Travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie)
 - Travaux d'entretien des couvertures et traitement de charpentes
- ✓ Rattachement obligatoire des travaux à une résidence

- ✓ Définition d'une périodicité moyenne globale, applicable à l'ensemble des dépenses éligibles de même nature, avec documentation de la durée de vie de l'équipement retenue.

La provision est ainsi évaluée annuellement à partir du plan d'entretien des deux prochaines années : elle correspond à une quote-part des travaux programmés de gros entretien (hors travaux inclus dans les contrats de maintenance et les travaux de remise en état des logements).

Au regard du prévisionnel de travaux, la PGE au 31 décembre 2024 s'élève à 4 172k€, en légère augmentation par rapport à 2023.

LES PROVISIONS - PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES : LES DOTATIONS ET REPRISES DE L'EXERCICE (hors variation sur provision créances douteuses et PGE)

Les dotations aux provisions (hors PGE et créances douteuses) sont en diminution par rapport à 2023 ; parmi les risques les plus significatifs ayant donné lieu à dotation en 2024, on retrouve les risques « classiques » de notre activité de constructeur et de bailleur et de notre rôle d'employeur :

- ✓ Risques « RH » (litige prud'homal, provisions chômage et retraite) pour 486k€. La provision chômage a diminué de 200k€ en raison de l'adhésion d'Est Métropole Habitat a France Travail au 1^{er} septembre 2024. Elle diminuera progressivement en lien avec le stock de dossier en cours.
- ✓ Risques « patrimoniaux » :
 - Divers contentieux en cours (marchés, contentieux locatifs) pour 363k€. Il est à noter une hausse du contentieux locatif de 118k€ et du contentieux marché de 110k€

Quand le risque provisionné est modifié (la provision est utilisée en tout ou partie, le risque évolue...), il convient de reprendre une partie de la provision qui est comptabilisée en compte de produits.

Les principales utilisations ou reprises sur provisions en 2024 (hors PGE et créances douteuses) relèvent des :

- ✓ Risques « RH » (contentieux sociaux, provisions chômage et retraite) pour 534K€
- ✓ Risques patrimoniaux :
 - Contentieux locatifs pour 116K€
 - Diagnostics désamiantage pour 228k€
 - Divers (pénalités, démolition, contentieux divers marchés ou maîtrise d'ouvrage) pour 63k€

Trésorerie

TRESORERIE au 31 décembre

Avec 5,3 mois de quittance, la trésorerie au 31 décembre 2024 est inférieure à la médiane des OPH (7,8 mois en base 2023). Elle s'établit à 44,7M€ en raison des activités suivantes :

- Dans le contexte de taux élevé, la trésorerie est utilisée pour reculer la levée des emprunts (impacts coûts) sur une partie de l'année.
- En décembre 2024, Est Métropole habitat a effectué sur sa trésorerie (en attendant la signature des prêts) deux rachats de patrimoine pour 174 logements pour un montant de

17 / 20

34M€ . Ces investissements réalisés pour favoriser le développement ont impacté la trésorerie au 31/12/2024. Les prêts associés seront souscrits sur 2025.

TRESORERIE MOYENNE ET PRODUITS FINANCIERS

Les deux lignes de trésorerie ont été mobilisées pour 35M€.

Deux préfinancements par emprunt obligataire et par ligne de trésorerie spécifique ont été réalisés à hauteur de 15M€ et 13M€ pour financer une partie des deux rachats de patrimoine (« Sollar » et « CFL »).

La trésorerie moyenne est de 33,8 M€ contre 42,4 M€ en 2023.

Afin de constituer des produits financiers, la trésorerie 2024 a été principalement placée sur les comptes sur livret (dont Livret A) et sur des comptes à terme (CAT) ; l'encours du CAT représente 30,9 M€.

Si l'on rapporte les produits financiers à la trésorerie mensuelle moyenne, le taux de rémunération moyen est de 5,6%, soit un taux supérieur à la médiane des OPH (2,5% en base 2023).

INVESTISSEMENT

Les dépenses d'investissement se maintiennent à un niveau élevé en 2024 (122,8M€ contre 80M€ en 2023). Il convient de souligner que ce niveau est particulièrement notable pour un organisme de notre taille. Les investissements réalisés vont au-delà des prévisions, en effet le budget estimé était de 115M€.

Pour la construction, le foncier et l'acquisition-amélioration, nous avons réalisé 71M€ (contre 70,6M€ prévu au budget). Parmi ces dépenses : 38M€ qui concerne le rachat de patrimoine en bloc (130 logements CFL, 74 logements Sollar, 5 logements Ste Famille) , 7,2M€ VEFA Gare Poizat, 2.7M€ MOA l'amandier, 2,6M€ MOA Autre soie LobB2, 2.8M€ Macro Lot B Quartus

Pour la réhabilitation et renouvellement de composant, nous avons réalisé 49M€ contre 41,5M€ prévu au budget.

Ces investissements comprennent d'importantes opérations de réhabilitations, notamment sur les sites Bel air 930 (33,4M€), Bouvier (4,6M€), les Muriers (2.5M€), Auriol(1M€), St jean (500k€), Monod, (500k€)

Pour le système d'information, nous avons réalisé 2,5M€ (contre 1,7M€ en 2023) en matériels (100k€) et logiciels (2,4M€). Ces dépenses sont liées d'une part à l'achat de PC portables, d'écrans, de bornes wifi et d'autre part, à des projets dont certains nous sont imposés (4 IKOS et SIRH), espaces locataires, CRM, Comet, Attrib, office 365

Il est à noter que l'investissement reste porté par l'activité de développement (VEFA, maîtrise d'ouvrage directe, acquisition-amélioration, acquisition de terrains) conformément aux engagements d'Est Métropole Habitat vis-à-vis de l'Etat et de la Métropole du Grand Lyon, dans le cadre de la Convention d'utilité sociale et du Contrat de Plan.

Les activités de Service d'intérêt économique général (SIEG)

L'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, dite loi Egalité et Citoyenneté, transposé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et celui des autres activités (hors SIEG) depuis le 1^{er} janvier 2018.

Depuis le 1^{er} janvier 2021 (clôture du compte financier 2021), les articles R.423-12 et R.423-28 du Code la Construction et de l'Habitation (CCH) et l'arrêté du 24 mars 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 qui précise le plan de compte applicable au 1er janvier 2021 et les modifications dans les états réglementaires des organismes d'HLM prévoient que le résultat des activités SIEG et hors SIEG doivent faire l'objet d'une certification du Commissaire au compte et d'une délibération du Conseil d'administration.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 intègrent les nouvelles dispositions résultant du Règlement ANC 2021-08, modifiant le Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation).

Ce Règlement ANC 2021-08 s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 et les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des

activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application.

Ainsi, les compensations accordées par l'Etat (subventions, exonération TFPB, exonération impôt sur les sociétés, FEDER, TVA, bonification prêt CDC, ...) doivent uniquement servir aux activités SIEG. Il ne peut y avoir de surcompensation.

Activité d'aménagement

Les opérations d'aménagement ne sont pas prises en compte dans le DIS.

Ce sont des opérations longues et complexes.

Un audit sur le processus des opérations d'aménagement, au titre de l'amélioration continue, s'est déroulé en 2021 et a fait l'objet d'un suivi.

Les recettes de charges foncières sont perçues au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Les dépenses sont financées soit par des lignes de trésorerie, des prêts in fine ou amortissables.

Ainsi, au 31/12/2024, 1,2M€ de capital restant dû sont fléchés sur l'aménagement avec la CERA pour l'opération Décines Champollion et avec ARKEA pour Bron les genêts une ligne de trésorerie de 10M€ pour Bron les Genêts.

Les frais financiers sont avancés par Est Métropole Habitat puis supportés par l'opération d'aménagement (refacturation chaque année dans l'opération).

Les opérations d'aménagement sont traitées à la clôture dans les comptes de charges et en principe neutralisées, sans impact sur le résultat par la valorisation en stock.

Les opérations concernées sur 2024 sont Décines Champollion et Bron les genêts