

2022

ÉTATS
FINANCIERS



lm

LYON
METROPOLE
HABITAT

Sommaire

■ FAITS CARACTÉRISTIQUES

■ DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

Bilan actif — Bilan passif	p. 06
Compte de résultat	p. 08

■ ANNEXES

Règles et méthodes comptables	p. 10
Actif immobilisé	p. 17
Amortissements	p. 19
État des dépréciations et des provisions	p. 20
État des stocks et encours	p. 21
État des dettes	p. 22
État des créances	p. 23
Filiales et participations	p. 24
Comptes rattachés	p. 24
Produits et charges imputables à un autre exercice	p. 25
Transferts de charges	p. 26
Charges et produits sur exercices antérieurs	p. 26
Charges et produits exceptionnels	p. 27
Rémunérations et frais des dirigeants	p. 28
Effectif moyen et ventilation par catégorie	p. 28
Autres informations	p. 28
Résultats des cinq derniers exercices	p. 29
Ventilation des charges et produits SIEG hors SIEG	p. 30
Ventilation du résultat par activité	p. 31
Soldes intermédiaires de gestion	p. 31
Capacité d'autofinancement	p. 32
Ratio d'autofinancement net HLM	p. 33

■ COMMENTAIRES SUR LES ÉTATS DE SYNTHÈSE

Fonds de roulement	p. 34
Besoin en fonds de roulement	p. 34
Trésorerie nette	p. 34
Compte de résultat simplifié	p. 35
Produits locatifs	p. 35
Charges d'exploitation payées	p. 36
Entretien	p. 36
Taxes	p. 36
Assurances	p. 36
Dépenses courantes	p. 36
Frais de personnel	p. 37
Charges récupérables non facturées	p. 38
Production immobilisée et stockée	p. 38
Autres charges et autres produits d'exploitation	p. 38
Charges d'exploitation calculées	p. 39
Créances douteuses locataires	p. 39
Provision pour gros entretien (dotation - reprise)	p. 39
Reprises de subventions	p. 39
Variation des autres provisions	p. 39
Amortissements des immeubles	p. 39
Amortissements des immobilisations de structure	p. 39
Résultat financier	p. 40
Marge sur ventes	p. 40
Résultat exceptionnel	p. 40
Résultat net	p. 41

FAITS CARACTÉRISTIQUES



Le patrimoine de Lyon Métropole Habitat

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de Lyon Métropole Habitat est composé de 27 207 logements en résidences tous publics et de 6 210 logements en résidences spécialisées (résidences pour étudiants, pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit un total de 33 417 logements.

L'évolution de ce patrimoine est marquée principalement par :

- la livraison de 262 nouveaux logements dont 43 en acquisition-amélioration et 169 en AEFA,
- l'acquisition de 34 logements,
- la démolition de 68 logements,
- la cession de 133 logements,
- la fin de bail de 48 chambres d'un foyer.

Renouvellement urbain

Le conseil d'administration de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain a validé en date du 25 mai 2018, le nouveau règlement relatif au programme national de renouvellement urbain (NPNRU) couvrant la période 2014-2024.

De ce nouveau règlement découle le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de la Métropole de Lyon qui retient quatorze sites sur l'agglomération.

Dans ce cadre, Lyon Métropole Habitat s'est engagé dans 4 nouvelles opérations.

- 330 logements à Bron, résidence UC1 → la démolition s'est terminée en 2022,
- 176 logements à Saint-Fons, 54-58 rue Carnot → la démolition s'est terminée en 2020,
- 168 logements à Saint-Fons, 56 rue Carnot et Parmentier 1 & 2 → la démolition des 3 bâtiments sera terminée en 2023,
- 293 logements à Lyon 9^e, résidence Le Château → en phase de relogement.

Pour ces 4 programmes de démolition, le coût restant à charge de Lyon Métropole Habitat après déduction des subventions est de 12 706 k€ et est déjà intégré dans nos comptes. (voir tableau ci-dessous).

Coût final prévisionnel à la charge de Lyon Métropole Habitat Opérations financées par l'ANRU dans la cadre du PNRU2	Nb logts	en k€	en k€ par logement
Bron UC1	330	3 412	10,3
Saint-Fons 54-58 Carnot	176	1 487	8,4
Saint-Fons 56 Carnot/ Parmentier 1&2	168	1 349	8,0
Lyon 9 La Duchère Le Château	293	6 458	22,0
Total PNRU2	967	12 706	13,1



• UC4 - Bron

Projet de renouvellement urbain – Quartier Bron Parilly

Le quartier de Bron Parilly a été retenu comme site d'intérêt national lors du comité d'engagement de l'ANRU du 19 septembre 2022.

L'intervention de Lyon Métropole Habitat porte sur les actions suivantes :

- Réhabilitation et restructuration de l'UC 3 (238 logements)
- Requalification restructuration de l'UC 4 (299 logements)
- Démolition partielle, écrêtage et requalification de l'UC 5 (379 logements)
- Démolition de l'UC 6 A (208 logements)
- Reconstitution d'offre nouvelle sur site (132 logements).

Pour l'ensemble de ces opérations, l'Office s'engage à hauteur de 98 M€ sur les 10 ans à venir. L'ANRU apportera son concours financier à hauteur de 25 M€ de subventions et 18,7 M€ de prêts. La Métropole de Lyon s'engage à un concours financier de plus de 4 M€.

Le grand retour de l'inflation

Apparue dès 2021, du fait du redémarrage des économies post Covid-19, l'inflation s'est révélée plus forte et plus durable qu'anticipée en raison de l'actualité géopolitique. Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022 les prix à la consommation ont augmenté de 5,9%. La stratégie de lutte contre cette hausse des prix a très naturellement vu les banques centrales augmenter leurs taux directeurs.

La BCE est par exemple passé d'un taux négatif de -0,5% au 1^{er} janvier 2022 à un taux de 2% au 31 décembre de la même année. La conjonction de ces deux phénomènes (inflation + taux directeurs) a naturellement impacté le taux du Livret A, sur lequel environ 80% de la dette de Lyon Métropole Habitat est indexée.

De 0,5% au 1^{er} janvier 2022, ce taux est passé à 1% en février et même 2% en août 2022. Une hausse de 400% en moins d'un an, du jamais vu depuis sa création.

En 2022, anticipant un dérapage de l'inflation, Lyon Métropole Habitat a renégocié ses prêts indexés sur cet indice auprès de la Banque des Territoires (environ 43 M€).

Organisme Foncier Solidaire

En tant qu'organisme foncier solidaire, un rapport d'activité doit être produit chaque année conformément à l'article R329-11 du code de l'urbanisme.

Ce dernier doit contenir en plus d'un compte rendu de l'activité, les comptes financiers approuvés par les commissaires aux comptes et être soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.

Dans un délai de 6 mois à compter de la clôture des comptes, le rapport d'activité approuvé est envoyé à la Préfecture du Rhône.

Bien qu'aucune vente n'ait été réalisée sur l'exercice 2022, un rapport a été établi pour l'exercice.

SAC Le Point commun

Le 19 octobre 2022, le Conseil d'administration a approuvé la constitution d'une société de coordination entre les trois OPH de la Métropole de Lyon, à savoir Lyon Métropole habitat, Est Métropole Habitat et Grand Lyon Habitat.

Cette société est une société anonyme à conseil d'administration régie par les dispositions du livre V du CCH mais également par les dispositions non contraires du Code civil et du code de commerce. En complément des statuts de la société, un pacte d'actionnaires a été conclu afin de définir des droits et obligations spécifiques non présents dans les statuts.

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 1^{er} janvier 2023, son capital a été fixé à 39 000 euros et la participation de Lyon Métropole Habitat s'élève à 13 000 € soit 1/3 du capital social.

Nouveau directeur au département juridique et financier

Suite à un départ en retraite, Gildas Folligné a pris les fonctions de Directeur du département juridique et financier en date du 29 août 2022.

Contrat de plan 2022-2026

Le contrat de plan entre la Métropole de Lyon et Lyon Métropole Habitat a été signé le 23 décembre 2022. Ce nouveau contrat a pour objectif de contractualiser la contribution des OPH aux grands enjeux de la politique publique de l'habitat, à savoir le développement de l'offre nouvelle, la réhabilitation du parc existant et la participation aux politiques sociales de l'habitat et du logement.

Lyon Métropole Habitat est engagé sur la commune de Bron (quartier Parilly) dans une opération de renouvellement urbain d'envergure passant par de la réhabilitation thermique, de la requalification de logements mais aussi de l'adaptation au vieillissement sur au global 966 logements.

La dotation d'investissement de la Métropole a donc été fléchée intégralement sur cette opération de requalification pour un montant de 13 M€ sur 5 ans.

En parallèle, un soutien aux actions innovantes est également prévu par le biais d'une dotation de fonctionnement pour un montant maximum de 373 k€ sur 4 ans notamment sur des futurs projets Vill'Agés.

Le cadre réglementaire

Application du règlement comptable

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. Ce règlement a été amendé respectivement par les règlements ANC 2018-07 du 10 décembre 2018, ANC 2019-09 du 18 décembre 2019 et ANC 2020-01 du 9 octobre 2021.

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du Logement de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

L'arrêté du 1^{er} avril 2019 a intégré des états réglementaires (répartition du résultat SIEG/ Hors SIEG ou suivi du lissage de la CGLLS et la RLS brute) et introduit dans le plan de comptes le prélèvement à la source ou encore la réduction de loyer de solidarité. Suite aux évolutions réglementaires (création des sociétés de coordination), les arrêtés du 22 février 2021 et du 24 mars 2022 actualisent les annexes des comptes financiers.

Enfin, l'arrêté du 14 décembre 2022 modifie l'arrêté du 7 octobre 2015 en actualisant le plan de comptes, les documents annuels et états financiers.

Cet arrêté vise notamment à intégrer l'activité d'organisme foncier solidaire, le suivi de l'affectation du résultat des organismes HLM en application de l'article L.481-1 du CCH relevant de la gestion du SIEG mais aussi d'ajouter dans les états financiers le renseignement d'éléments de combinaison de comptes des groupes d'organismes de logement social. Ce texte est applicable pour les comptes ouverts à compter du 01.01.2022.

DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

Bilan Actif

		31/12/2022			31/12/2021	
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				16 524 015	17 016 702
	Frais d'établissement					
	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	10 781 509	2 249 725	8 531 784		8 711 281
	Autres ⁽¹⁾	19 312 541	11 320 310	7 992 231		8 305 422
	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 464 965 889	1 434 964 370
	Terrains nus	76 617 192	2 848 291	73 768 901		57 378 307
	Terrains aménagés, loués, bâtis	227 121 446	76 747	227 044 698		221 214 956
	Agencements et aménagements de terrains					
	Constructions locatives (sur sol propre)	1 735 886 071	764 041 321	971 844 750		963 853 337
	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	306 801 155	132 483 621	174 317 534		174 800 176
	Bâtiments administratifs	29 892 289	14 593 601	15 298 689		15 333 729
	Autres ensembles immobiliers					
	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo. corporelles	10 918 744	8 227 426	2 691 318		2 383 864
	IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, EN LOCATION ATTRIBUTION OU REÇUS EN AFFECTATION					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				99 387 815	86 121 964
	Terrains	23 573 540		23 573 540		22 223 907
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	75 814 245		75 814 245		63 898 030
	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	30		30		27
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ⁽²⁾				1 084 499	941 406
	Participations et créances rattachées à des participations	24 500		24 500		3 000
Prêts participatifs						
Titres immobilisés (droits de créance)	14 733		14 733		14 733	
Prêts pour accession						
Autres	1 045 266		1 045 266		923 674	
Intérêts courus						
TOTAL I	2 517 803 260	935 841 042	1 581 962 218	1 581 962 218	1 539 044 442	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				38 105 273	38 808 671
	Terrains à aménager					
	Immeubles en cours	36 896 997		36 896 997		37 518 455
	Immeubles achevés :					
	Disponibles à la vente	1 566 572	366 696	1 199 876		1 136 555
	Temporairement loués					145 261
	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
	Approvisionnements	8 400		8 400		8 400
	FOURNISSEURS DÉBITEURS	3 137 860	25 117	3 112 743	3 112 743	1 091 298
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				67 765 744	48 491 769
	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	16 890 553	1 517 946	15 372 607		14 642 005
	Créances sur acquéreurs	4 301 732		4 301 732		3 984 122
	Clients - autres activités et autres	536 325		536 325		554 476
	Emprunteurs et locataires - acquéreurs					
	Clients douteux ou litigieux	8 504 273	8 504 273			
	Produits non encore facturés	1 705 248	2 053	1 703 195		930 849
	Autres	1 641 221		1 641 221		1 016 487
	État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	44 210 666		44 210 666		27 363 831
	CRÉANCES DIVERSES ⁽³⁾				10 904 392	16 164 989
	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV					
	Groupes - Opérations faites en commun ou GIE					
	Débiteurs divers	877 304		877 304		1 291 496
	Opérations pour le compte de tiers	218 057		218 057		543 058
	Opérations d'aménagement	9 699 353		9 699 353		14 289 159
	Autres comptes transitoires	109 678		109 678		41 276
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITÉS				127 237 836	129 073 548
	Valeur à l'encaissement					
	Compte au Trésor					
	Comptes de placement court terme	120 500 000		120 500 000		125 000 000
Intérêts courus à recevoir	4 104 160		4 104 160		1 624 585	
Comptes courants - Autres que le Trésor	2 613 689		2 613 689		2 431 036	
Caisse, régies d'avances et accreditifs	19 987		19 987		17 927	
REGUL.	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	8 404 976		8 404 976	8 404 976	319 203
	TOTAL II	265 947 049	10 416 085	255 530 964	255 530 964	233 949 479
	CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	2 716 709				3 214 444
	TOTAL III	2 716 709		2 716 709	2 716 709	3 214 444
	PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS					
TOTAL IV						
DIFFÉRENCES DE CONVERSION - ACTIF						
TOTAL V						
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + VII + V)	2 786 467 018	946 257 126	1 840 209 891	1 840 209 891	1 776 208 365	

(1) dont droit au bail. (2) dont à moins d'un an. (3) dont à plus d'un an

Bilan Passif

31/12/2022

31/12/2021

		Détail	Totaux partiels		
CAPITAUX PROPRES	DOTATIONS ET RÉSERVES				
				321 906 392	299 611 819
	Dotations		251 385 843		251 385 843
	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital		5 121 082		5 121 082
	Réserves :				
	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement				
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>				
	Réserves sur cessions immobilières		54 026 780		43 104 895
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>		7 583 929		
	Réserves diverses		11 372 687		
<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>		9 720 260			
Report à nouveau^(a)		73 149 538	73 149 538	73 149 538	
<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>					
Résultat de l'exercice^(a)		26 033 014	26 033 014	22 294 573	
<i>dont activités relevant du SIEG</i>		23 755 719			
Subventions d'investissement	Montant brut	497 488 149	296 714 943	296 714 943	289 050 252
	Inscrit au résultat	200 773 205			
PROVISIONS REGLEMENTEES - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES				-	
TITRES PARTICIPATIFS				-	
TOTAL I		717 803 888	717 803 888	684 106 183	
PROVISIONS	PROVISIONS				
	Provisions pour risques		8 342 033	21 249 777	24 385 773
	Provisions pour gros entretien		6 456 713		9 708 814
	Autres provisions pour charges		6 451 031		6 588 901
	TOTAL II		21 249 777	21 249 777	24 385 773
DETTES	DETTES FINANCIÈRES^{(1) (2)}				
	Participation des employeurs à l'effort de construction		46 732 937	1 031 555 507	1 006 836 346
	Emprunts obligatoires				
	Caisse des dépôts et consignations (Banques des territoires)		769 927 557		777 458 739
	C.G.L.L.S				
	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		24 728 675		25 529 035
	Autres établissements de crédit		172 209 883		141 673 767
	Dépôts et cautionnements reçus :				
	Dépôts de garantie des locataires		8 222 123		8 288 621
	Redevances (location-accession)				266
	Autres dépôts				
	Emprunts et dettes financières diverses :				
	Emprunts assortis de conditions particulières				
	Autres emprunts et dettes assimilées				
	Intérêts courus non échus		7 017 624		5 243 186
	Intérêts courus capitalisables				
	Intérêts compensateurs		2 716 709		3 214 444
	Dettes rattachés à des participations				
	Crédits et lignes de trésorerie		214 855	214 855	192 695
	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants				-
Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs			3 150 215	3 776 609	
Locataires-Excédents d'acomptes		1 537 435		1 601 258	
Autres comptes créditeurs		1 612 780		2 175 352	
DETTES D'EXPLOITATION				29 571 053	
Fournisseurs		14 872 277		15 260 328	
Fournisseurs de stocks immobiliers		52 809		10 051	
Dettes fiscales, sociales et autres		14 645 967		12 137 350	
DETTES DIVERSES				13 580 947	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
Fournisseurs d'immobilisations		3 010 776		3 486 211	
Autres dettes :					
Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV					
Créanciers divers		53		994	
Opérations pour le compte de tiers		217 992		362 697	
Opérations d'aménagement		9 781 987		14 405 548	
Autres comptes transitoires		570 140		385 182	
Produits constatés d'avance			23 083 650	10 862 399	
Au titre de l'exploitation et autres		12 801 396		3 516 759	
Produits des ventes sur lots en cours		10 282 254		7 345 640	
Rémunération des frais de gestion PAP					
TOTAL III		1 101 156 227	1 101 156 227	1 067 716 409	
TOTAL IV - Différences de conversion - Passif					
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + VII)		1 840 209 891	1 840 209 891	1 776 208 365	

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

Compte de résultat (charges)

	31/12/2022			31/12/2021
	Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
CHARGES D'EXPLOITATION^(a)			194 160 431	191 097 221
Consommations de l'exercice en provenance de tiers			82 675 089	81 162 184
Achats stockés :				
Terrains		398 255	398 255	206 620
Approvisionnements	19 763		19 763	41 209
Variation des stocks^(a) :				
Approvisionnements				- 761
Achats liés à la production de stocks immobiliers		8 351 582	8 351 582	7 784 837
Achats non stockés de matières et fournitures	9 443 793	617 355	10 061 148	12 050 170
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	16 520 015	3 667 190	20 187 206	17 716 643
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	952 926	3 980 799	4 933 724	4 762 697
Gros entretien sur biens immobiliers locatifs		18 828 700	18 828 700	19 773 896
Maintenance		1 136 007	1 136 007	1 019 679
Autres travaux d'entretien		849 195	849 195	871 038
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		230 510	230 510	233 994
Primes d'assurance		2 738 863	2 738 863	2 046 557
Personnel extérieur à l'organisme		96 295	96 295	60 670
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	609 311	4 712 718	5 322 028	5 631 675
Publicité, publications, relations publiques		230 323	230 323	118 914
Déplacements, missions et réceptions		326 609	326 609	300 594
Redevances				
Autres	3 577 274	5 387 605	8 964 879	8 543 752
Impôts, taxes et versements assimilés			19 806 323	19 813 453
Sur rémunérations	348 368	2 090 596	2 438 964	2 532 088
Taxes foncières		14 036 301	14 036 301	14 028 039
Autres	2 604 046	727 012	3 331 058	3 253 325
Charges de personnel			33 951 052	32 700 028
Salaires et traitements	3 286 996	21 091 819	24 378 815	23 199 659
Charges sociales	1 125 762	8 446 474	9 572 236	9 500 369
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			56 330 751	55 892 358
Dotations aux amortissements :				
Immobilisations locatives		46 476 997	46 476 997	45 240 339
Autres immobilisations		2 724 087	2 724 087	2 362 361
Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				1 795
Dotations aux dépréciations des actifs circulants		3 509 139	3 509 139	4 032 616
Dotations aux provisions d'exploitation :				
Provisions pour gros entretien		2 503 539	2 503 539	3 543 566
Autres provisions		1 116 989	1 116 989	711 682
Autres charges de gestion courante			1 397 216	1 529 199
Pertes sur créances irrécouvrables		1 238 521	1 238 521	1 441 067
Redevances et charges diverses de gestion courante		158 695	158 695	88 132
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
CHARGES FINANCIÈRES			17 827 626	14 414 658
Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		775 939	775 939	1 099 254
Charges d'intérêts :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		797 479	797 479	528 838
Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		15 266 808	15 266 808	
Intérêts compensateurs		278 205	278 205	
Intérêts sur autres opérations		160 610	160 610	12 626 972
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Autres charges financières		548 585	548 585	159 593
CHARGES EXCEPTIONNELLES			22 795 494	19 974 986
Sur opérations de gestion		658 394	658 394	620 580
Titres annulés (sur exercices antérieurs) [M31]	-	-	-	-
Sur opérations en capital :			22 069 561	19 190 180
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés ^(b) :		15 984 278	15 984 278	9 669 663
Immobilisations corporelles	-	15 984 278	15 984 278	9 669 663
Autres		6 085 283	6 085 283	9 520 517
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			67 539	164 225
Dotations aux provisions réglementées (am. dérogatoires)				
Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		67 539	67 539	164 225
Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		216 452	216 452	539 202
Participations des salariés aux résultats				
Impôts sur les bénéfices		216 452	216 452	539 202
TOTAL DES CHARGES	38 488 255	196 511 748	235 000 003	226 026 067
Solde créditeur = Excédent dont relevant du SIEG (depuis 2021)			26 033 014	22 294 573
TOTAL GÉNÉRAL			261 033 017	248 320 640

Compte de résultat (produits)

	31/12/2022		31/12/2021
	Détail	Totaux partiels	
PRODUITS D'EXPLOITATION		203 254 229	202 434 314
Produits des activités		184 390 093	186 130 231
Vente d'immeubles :			
Ventes de terrains lotis	541 390		4 308 008
Ventes d'immeubles bâtis	5 230 591		3 597 867
Ventes d'autres immeubles et terrains			
Récupération des charges locatives	35 293 768		35 950 319
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	1 812 956		2 221 195
Suppléments de loyers	562 511		523 385
Loyers des logements conventionnés	112 505 106		11 711 052
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	19 785 880		19 550 257
Logements en location - accession et accession	343		12 235
Autres	6 750 659		6 548 423
Prestations de services :			
Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente	10 864		
Autres	773 207		650 293
Produits des activités annexes	1 122 817		1 057 199
Production stockée (ou destockage)	(825 044)	(825 044)	(214 460)
Production immobilisée		6 287 808	3 571 692
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	715 882		388 201
Transferts d'éléments de stocks en immobilisation	2 961 312		974 025
Autres productions immobilisées	2 610 614		2 209 466
Subventions d'exploitation		915 323	1 244 778
Subventions d'exploitation	915 323		1 244 778
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		8 338 709	9 769 412
Reprises sur provisions pour gros entretien	2 635 727		3 563 311
Reprises sur dépréciations des créances	2 372 920		3 842 291
Autres reprises	3 330 061		2 363 810
Transferts de charges d'exploitation	1 539 758	1 539 758	1 471 779
Autres produits de gestion courante	2 607 583	2 607 583	460 881
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
PRODUITS FINANCIERS		4 561 087	1 719 314
De participations	167		355
D'autres immobilisations financières :			
D'autres créances et revenus de VMP	4 279 716		1 718 959
Autres	3 000		
Reprises sur provisions			
Transfert de charges financières	278 205		
Produits nets sur cessions de VMP			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		53 217 701	44 167 013
Sur opérations de gestion	4 499 690		1 793 277
Sur opérations en capital :			
Produits des cessions d'éléments d'actif :			
- Immobilisations incorporelles			
- Immobilisations corporelles	28 671 052		22 428 899
- Immobilisations financières			
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	10 913 231		9 382 491
Autres	6 272 592		7 712 256
Reprises sur dépréciations et provisions	2 861 135	2 861 135	2 850 089
Transferts de charges exceptionnelles			
TOTAL DES PRODUITS	261 033 017	261 033 017	248 320 640
	Solde débiteur = Déficit dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
TOTAL GÉNÉRAL		261 033 017	248 320 640

ANNEXES

Règles et méthodes comptables

Méthodes générales de présentation et d'évaluation (Règlement ANC-2020-01 du 9 octobre 2020)

L'exercice comptable a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce et l'ensemble des règlements qui ont modifié le Plan comptable général adopté par le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, amendé respectivement par les règlements ANC 2018-07 du 10 décembre 2018, ANC 2019-09 du 18 décembre 2019 et ANC 2020-01 du 9 octobre 2021.

Afin de refléter une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat à la date de clôture comptable, la comptabilité établie dans l'hypothèse d'une continuité de l'exploitation répond aux principes comptables suivants :

- enregistrement au coût historique,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- respect du principe de prudence,
- intangibilité du bilan d'ouverture.

Principales méthodes d'évaluation et de comptabilisation

Il est rappelé que conformément au protocole, Lyon Métropole Habitat a repris à son bilan les valeurs brutes, les amortissements et provisions afférents aux éléments de l'actif transféré. Ainsi, les plans d'amortissement en cours se sont poursuivis à la date du transfert. Les subventions d'investissement ont été reconstituées au bilan de Lyon Métropole

Habitat telles qu'elles figuraient au 31.12.2015 au bilan de l'Opac du Rhône dans la mesure où ces subventions se rapportaient à des biens immobiliers transférés automatiquement en application du II de l'article L421.-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Une attestation a été établie par les commissaires aux comptes de l'Opac du Rhône en date du 22 juin 2016 afin de confirmer que la partition des actifs passifs a bien été effectuée conformément aux règles prévues par l'article 38 de l'ordonnance N° 2014-1543 du 19 décembre 2014 et du protocole de partition signé entre les deux parties.

Immobilisations incorporelles

Les baux emphytéotiques ou à construction sont comptabilisés à leur valeur contractuelle majorée des frais accessoires. Ils sont amortis en mode linéaire sur la durée du bail plafonnée à 60 ans afin que la durée de l'amortissement ne puisse excéder la durée de vie du composant « structure » des immobilisations correspondantes.

Les biens acquis en usufruit locatif sont comptabilisés en immobilisations incorporelles pour leur valeur d'entrée. L'usufruit locatif consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propriété appartient à des investisseurs privés qui financent la construction sans prêt aidé de l'État. L'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble pour une durée limitée de 15 à 18 ans en général. À l'expiration du contrat, le nu propriétaire recouvrera la pleine propriété des biens. Les règles de gestion des baux signés avec les locataires notamment à l'expiration de l'usufruit sont précisées dans le contrat. Les biens acquis en usufruit locatif sont amortis en mode linéaire sur la durée fixée dans le contrat.

Les logiciels acquis sont immobilisés et amortis sur leur durée de vie comprise entre 1 et 10 ans.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont enregistrées dans les comptes selon leur coût d'acquisition, leur coût de production ou leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'acquisition qui comprend outre le coût d'achat, les frais d'acquisition liés dont les frais d'actes, les indemnités, les coûts techniques de démolition, les taxes et redevances ainsi que des frais divers (sondages, forages, dépollution...).

Les terrains nus ou réserves foncières sont estimés chaque année. Une dépréciation est constatée dès lors que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptabilisée.

Les coûts d'acquisition et de construction **des immobilisations locatives** comprennent les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en état de fonctionner. Ces coûts incluent notamment les honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais financiers, les frais d'appels d'offres, les frais de préparation du site et les coûts internes sur conduites d'opérations.

Les immobilisations sont comptabilisées en compte 23 « immobilisations en cours ». Le transfert du compte 23 au compte d'immobilisations concerné est opéré à la date d'acquisition ou à la date de réception des travaux. Le coût des immobilisations est amorti à compter de cette date.

En 2004, le législateur a introduit une notion de composants qui permet de ne plus considérer les immobilisations comme un tout indivisible mais plutôt comme une agrégation d'actifs ayant une durée de vie et un rythme de remplacement propre.

Selon l'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du conseil national de la comptabilité, la décomposition initiale pouvait être réalisée, soit selon le coût réel historique, soit en appliquant au coût global les pourcentages de ventilation des catégories de composants établis par le CSTB (centre scientifique et technique du bâtiment). La méthode retenue par Lyon Métropole Habitat est celle de la reconstitution du coût historique amorti, soit la méthode rétrospective obtenue en appliquant au coût d'acquisition comptabilisé à l'actif du bilan, le pourcentage de ventilation des catégories de composants déterminé par le CSTB.

Lyon Métropole Habitat a choisi de décomposer son patrimoine en huit composants à l'origine et de les amortir en mode linéaire sur les durées suivantes :

Composants	Répartition des composants	Durée d'amortissement
Structure	de 77,7% à 84,8%	60 ans
Menuiseries extérieures	de 3,3% à 5,4%	25 ans
Chauffage collectif	de 0% à 3,2%	25 ans
Chauffage individuel	de 0% à 3,2%	15 ans
Étanchéité	de 0% à 1,1%	18 ans
Ravalement avec amélioration	de 2,1% à 2,7%	18 ans
Ascenseurs	de 0% à 2,8%	15 ans
Électricité	de 4,2% à 5,2%	30 ans
Plomberie, sanitaires	de 3,7% à 4,6%	30 ans

Les composants et leurs amortissements sont comptabilisés dans des comptes 21 et 28 distincts. Pour les immeubles de rapport, l'amortissement est calculé « prorata temporis » à compter de la date de réception des travaux.

Les immeubles construits sur sol d'autrui et faisant l'objet d'un bail (emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) sont amortis sur la durée du bail pour le composant structure dans la limite de 60 ans.

Les commerces et garages identifiés n'ont pas été décomposés. Ils sont conservés sur un composant unique structure amorti sur 60 ans.

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et sont amorties selon le mode linéaire.

Les bâtiments administratifs n'ont pas été décomposés. Ils sont amortis sur 60 ans.

Le matériel informatique est amorti sur une durée comprise entre 3 et 5 ans, les autres matériels sur une durée comprise entre 5 et 10 ans et les mobiliers sur une durée de 10 ans.

L'amortissement est calculé à compter de la date de mise en service de l'immobilisation.

Traitement comptable des démolitions

Une opération de démolition avec ou sans phase de reconstruction est un processus complexe comprenant les phases suivantes : décision de démolir, libération progressive de l'immeuble et démolition physique. En 2005, un avenant à l'instruction comptable a modifié les modalités de comptabilisation de ces opérations.



• Résidence La Sauvagère - Lyon 9^e

Ces modifications comptables sont en partie liées à l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain qui a profondément transformé le financement des opérations de démolition.

Les principes retenus :

- les opérations de démolition sont comptabilisées en exceptionnel excepté pour la quote-part de coûts ce qui a pour conséquence d'augmenter la valeur du terrain. En cas de démolition avec reconstruction, les coûts techniques sont intégrés dans le coût de revient du nouvel immeuble à due concurrence de la valeur vénale de l'immeuble,
- à compter de la délibération du Conseil d'administration, une provision pour dépréciation des constructions est constituée, équivalente à la valeur nette comptable de l'immobilisation à la date prévisionnelle de fin de démolition,
- par ailleurs, lorsque la décision de démolition est prise par le Conseil d'administration et approuvée par l'autorité administrative (autorisation de démolir ou de reloger), la charge prévisionnelle incombant à Lyon Métropole Habitat sur les opérations de démolition est provisionnée. Cette provision est constituée à hauteur des coûts techniques et sociaux prévisionnels sous déduction des subventions à recevoir afférentes à ces coûts et est reprise au fur et à mesure de la comptabilisation des charges et produits correspondants (cette provision peut être impactée également par les modalités de financement des subventions

- obtenues). Lorsque le cumul des charges de démolition comptabilisées devient supérieur à la provision constituée, le dépassement est compensé par la comptabilisation en produit d'une quote-part de subvention qu'elle soit ou non notifiée. Les subventions notifiées inscrites en produits sont reprises en produits constatés d'avance à hauteur des travaux et prestations de démolition non encore effectués et donc non encore comptabilisés,
- les subventions couvrant la perte d'autofinancement et finançant les conséquences de la vacance progressive sont constatées en produits depuis la date de délibération du Conseil d'administration jusqu'à la date prévisionnelle de démolition,
 - les subventions couvrant la Valeur Nette Comptable sont constatées en produit l'année ou la démolition est réceptionnée et que la résidence est sortie des immobilisations.

Stocks

Sont comptabilisés en stocks les logements et locaux d'activité destinés à la vente, les opérations en maîtrise d'ouvrage unique, ainsi que les opérations d'aménagement dont les risques et profits sont supportés par Lyon Métropole Habitat, que ce soient des opérations réalisées pour le compte de collectivités ou pour le compte de Lyon Métropole Habitat.

Les stocks sont enregistrés dans les comptes à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Ils incluent la charge foncière, les frais de préparation du site, les travaux et honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais d'appels d'offres, les coûts internes sur conduites d'opérations et les frais financiers.

Les opérations d'aménagement aux risques et profits du concessionnaire ainsi que les opérations d'aménagement privées pour le compte de Lyon Métropole Habitat sont enregistrées à l'actif du bilan en stock. Les cessions et participations reçues sont comptabilisées en produits au fur et à mesure de leur réalisation. Le résultat intermédiaire provisoire constaté est neutralisé en cours d'opération. La perte probable à terminaison est systématiquement provisionnée.

Créances sur locataires

Le quittancement de décembre de l'année N à terme échu est comptabilisé sur l'exercice N. Les provisions pour créances douteuses sont évaluées au 31 décembre de l'exercice par locataire et sont provisionnées :

- à 100% sur les locataires sortants et les locataires en place dont la dette est supérieure à un an,
- à 3,1% sur les locataires en place dont la dette est inférieure à 1 mois,
- à 15,9% sur les locataires en place dont la dette est comprise entre 1 mois et 3 mois,
- à 43,9% sur les locataires en place dont la dette est comprise entre 4 mois et 6 mois,
- à 59,2% sur les locataires en place dont la dette est comprise entre 7 mois et 12 mois.

Ces quatre derniers pourcentages résultent d'une étude statistique réalisée en utilisant la méthodologie préconisée par la fédération des OPH portant sur l'évolution des dettes locataires pour la période du 31/12/2017 au 31/12/2021. L'assiette de calcul de la provision intègre le quittancement de décembre de l'année.

Créances douteuses

Les créances classées en créances douteuses sont celles des locataires partis et celles d'un même locataire représentant plus de 12 mois d'impayés, provisionnés à 100%.

Les créances clients ayant supporté la dépréciation calculée de manière statistique selon une probabilité mathématique de passage en situation de non recouvrement demeurent en créances locataires.

Charges à répartir : intérêts compensateurs

Lyon Métropole Habitat applique l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorisant les organismes visés à l'article L.411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs. Les intérêts compensateurs comptabilisés en charges à répartir sont relatifs à des emprunts contractés avant le 1^{er} janvier 1997. Malgré la suppression des charges à répartir par le règlement du CRC n° 2004-06, les intérêts compensateurs peuvent être maintenus dans ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements afférents aux prêts concernés.

Depuis 1999, les intérêts différés remplacent les intérêts compensateurs sur certains nouveaux prêts. Contrairement aux intérêts compensateurs, ils ne peuvent être constatés en compte de charges à répartir ; la charge d'intérêts différés est donc comptabilisée l'année où ils sont générés.



Subventions d'investissement

Lyon Métropole Habitat comptabilise les subventions notifiées lors de la réception de la notification de la collectivité territoriale. Les règles d'étalement des subventions d'investissement sont les suivantes :

- dans le cas où elles représentent plus de 10% du coût de l'immobilisation, les subventions suivent les règles d'amortissement des immobilisations auxquelles elles sont rattachées et sont étalées au même rythme que la durée des composants du bien de rattachement.
- si elles représentent moins de 10% du coût de l'immobilisation, elles sont étalées sur la durée du composant structure.
- les subventions pour surcoût foncier sont étalées sur une durée de 10 ans.

Certificat d'économie d'énergie

Conformément à l'instruction comptable applicable aux organismes HLM, Lyon Métropole Habitat comptabilise les produits de cession des certificats d'économie d'énergie en compte 7580000 produits divers de gestion courante. Sur l'exercice 2022, ces cessions représentent un montant de 2,4 millions d'euros.



Provision pour indemnités de départ en retraite

Conformément à la recommandation du Conseil national de la comptabilité du 1^{er} avril 2003 n° 2003 R.01 reprise dans la recommandation 2013-02 de l'ANC, Lyon Métropole Habitat a fait le choix d'inscrire cette indemnité en provisions pour risques. La méthode de calcul retenue est la méthode PBO (Projected Benefit Obligation). Elle est calculée pour tous les salariés qui ont un contrat de travail à durée indéterminée. Elle représente l'évaluation des indemnités à verser pour l'ensemble des salariés présents au 31 décembre en application du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 applicable au personnel des OPH. Il est tenu compte dans le calcul :

- de la catégorie du personnel : agent de résidence ou administratif,
- de la probabilité de présence dans l'entreprise au moment du départ en retraite en combinant un taux de turn-over calculé sur la moyenne des 3 dernières années et le taux issu de la table de mortalité,
- d'un départ en retraite à 65 ans,
- de l'âge et de l'ancienneté du collaborateur,
- d'un taux d'actualisation équivalent à l'indice quotidien TEC 20, taux de l'échéance constante à 20 ans en corrélation avec la date prévisible de départ à la retraite des salariés de Lyon Métropole Habitat,
- d'un taux de charges sociales différencié entre la catégorie des agents de résidence et la catégorie des administratifs,
- d'une hypothèse de revalorisation des salaires.

Conformément aux commentaires de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC), le taux de turnover moyen a été évalué au 31 décembre 2022 en excluant les licenciements et les ruptures conventionnelles.

Provision pour médailles du travail

Les médailles du travail sont comptabilisées sous forme de provision conformément au règlement CRC n° 2005-03 sur les passifs.

La provision est calculée en retenant pour chaque salarié toutes les médailles non encore reçues. Le calcul est établi en prenant en compte la probabilité de présence des salariés dans l'entreprise lors de l'attribution des médailles. Le calcul tient compte de l'âge de départ à la retraite

(65 ans), du montant de la gratification versée à chaque échelon, de la revalorisation de cette gratification et d'une probabilité de demande par les collaborateurs de 100 %, à taux plein. Cette provision a été calculée en fonction de l'ancienneté au sein de Lyon Métropole Habitat en l'absence d'éléments concernant la carrière précédente de chaque collaborateur.

Provision pour gros entretien (PGE)

En application du règlement N° 2015-04 du 4 juin 2015 et des règles de droit commun, une provision pour gros entretien est constatée si les conditions suivantes sont réunies :

- existence d'un programme pluriannuel d'entretien,
- formalisation d'un programme pluriannuel par immeuble.

Le programme pluriannuel est formalisé sur 2 années postérieures à l'exercice, par résidence et par nature de dépenses. Ce plan arrêté par le Conseil d'administration décrit résidence par résidence, la nature des travaux à réaliser et leurs coûts prévisionnels. Le calcul de la provision pour gros entretien retient les dépenses pour les deux années à venir à compter de l'exercice 2022.

Les dépenses éligibles sont identifiées comme suit :

Cat.	Dépenses éligibles	Nature des travaux
A	Travaux de peinture des façades	Nettoyage, ravalement, peinture, traitement
B	Travaux d'entretien des couvertures et charpentes	Traitement, entretien
C	Travaux de peinture des parties communes et des menuiseries, réfection des sols	Travaux de peinture, réfection des sols
D	Travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme composants	Remplacement interphonies, boîtes aux lettres, VMC, rives balcons, crémones, tampons tabourets

Conformément aux prescriptions de l'instruction comptable, cette provision exclut les dépenses prévisionnelles liées aux remises en état des logements et les contrats de garantie totale (P3).

Les durées d'usage et renouvellement des dépenses sont les suivantes :

Cat.	Durée d'usage
A	7 à 15 ans
B	7 à 15 ans
C	7 à 15 ans
D	5 à 40 ans*

Cat.	Nature des travaux	Durée d'usage
D*	Réparation/reprise conduits VMC, réseaux	5 ans
	Remplacement interphonies / boîtes aux lettres	10 à 14 ans
	Remplacement portes palières	15 ans
	Remplacement tampons tabourets	40 ans

À la date de clôture, la probabilité de sortie de ressources est directement liée à l'usage passé des éléments du patrimoine objet du programme pluriannuel. En conséquence, une provision doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le plan.

Impôt sur les sociétés

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 a instauré un nouveau régime d'impôt sur les sociétés applicable aux opérateurs intervenant dans le logement social dont les organismes HLM, afin d'accorder des exonérations au titre de l'impôt sur les sociétés en fonction de la nature des activités et non plus en fonction de la qualité des opérateurs. Les activités exonérées sont les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général, les opérations relatives au secteur de l'accession sociale, les services accessoires aux opérations de location et d'accession sociale, les activités de syndic relevant du service d'intérêt général, les produits financiers issus des placements autorisés.

Par ailleurs, selon l'instruction du BOI 4-H-1-06 du 25 janvier 2006, l'administration fiscale a notamment apporté les précisions suivantes :

- exonération sur les logements tous publics et résidences spécialisées conventionnés et attribués sous condition de ressources (inférieures au PLS à l'entrée dans les lieux),
- exonération des logements PLI dans la limite de 10% du total des logements de l'organisme,
- franchise d'impôt sur les loyers des antennes téléphoniques, panneaux publicitaires, loyers commerciaux et garages loués seuls des résidences conventionnées dans la limite de 5% des recettes totales.

Par conséquent, Lyon Métropole Habitat est imposé sur les résultats bénéficiaires des activités suivantes :

- la location des résidences tous publics non conventionnées et leurs commerces ou des batteries de garages,
- la location des résidences spécialisées non conventionnées,
- les prestations de service aménageur, la conduite d'opération des maîtrises d'ouvrages mandatées et les autres prestations de service effectuées pour le compte de tiers en dehors des organismes HLM,
- l'accession non sociale,
- la vente de logements non conventionnés et de locaux commerciaux,
- l'activité de gestion de copropriétés non prévue à l'article L411-2 du CCH issue de la vente de commerces.

Conformément à l'instruction BOI 4-H-1-06, Lyon Métropole Habitat établit sa première déclaration d'impôt sur les sociétés sur l'exercice 2016, avec constitution d'un bilan fiscal d'ouverture. Ce bilan réalisé au 1^{er} janvier 2006 par l'Opac du Rhône est une liste exhaustive des actifs imposables réévalués à leur valeur vénale. Il comprend :

- les résidences non conventionnées (tous publics et résidences spécialisées),
- les bâtiments administratifs (siège social, agences),
- les locaux commerciaux,
- les réserves foncières,
- les stocks terminés.

Ces éléments d'actifs ont été évalués soit par un expert externe, soit par les Domaines, soit par référence au prix de vente si le bien a été cédé en 2006.

Ce bilan fiscal d'ouverture a pour objectif de :

- dégager un amortissement fiscal sur l'écart de réévaluation, calculé entre la valeur vénale et la valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2006, sur la durée restant à courir du composant structure (60 ans à l'origine). Cet amortissement viendra minorer les résultats imposables,
- minorer la plus-value taxable qui sera calculée en référence à la valeur vénale au 1^{er} janvier 2006 lors de la cession.

L'article 74 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 avait prévu qu'à compter du 1^{er} janvier 2020 les logements intermédiaires ne feraient plus partie du champ du service d'intérêt économique général (SIEG) entraînant ainsi la perte du bénéfice de l'exonération d'IS au titre de cette activité.

La mise à jour du BOI du 30 mars 2020 a autorisé les organismes HLM à réévaluer en franchise d'impôt tous les éléments de l'actif afférents au secteur du logement intermédiaire.

Ces actifs ont donc fait l'objet d'une expertise immobilière au 01.01.2020 afin d'évaluer leur valeur vénale et l'écart de réévaluation à inscrire dans le bilan fiscal d'ouverture, ils suivent donc le même mécanisme d'imposition fiscale que les actifs inscrits au BFO au 1^{er} janvier 2006.

Pour déterminer son résultat fiscal, Lyon Métropole Habitat a retenu les options suivantes :

- la provision pour dépréciation des comptes locataires n'est pas déductible car calculée de manière forfaitaire,
- les dépenses de fonctionnement ont été affectées au secteur imposable selon une clef de répartition calculée de la manière suivante :

Total des comptes	7 à 77 inclus	
Ajout des comptes	79 188	
Sauf comptes	71 & 72 imposables	
		= 7,60 %
Total des comptes	7 à 77 inclus	
Ajout des comptes	79 188	
Sauf comptes	71 & 72 de l'organisme	pour 2022

Actif immobilisé

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports	Virements de poste à poste ⁽³⁾	Virements de poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts ⁽¹⁾	
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	10 890 299	554 285	115 881	513 504	265 452	10 781 509
Autres immobilisations incorporelles	17 860 201	1 452 340				19 312 541
TOTAL I - Immobilisations incorporelles	28 750 500	2 006 625	115 881	513 504	265 452	30 094 050
Terrains nus	60 227 234	20 026 270			3 636 313	76 617 192
Terrains aménagés, loués, bâtis	221 350 537	31 322	7 501 735	37 470	1 724 677	227 121 446
TOTAL II - Terrains	281 577 771	20 057 592	7 501 735	37 470	5 360 990	303 738 637
Constructions locatives sur sol propre (hors Additions et remplacements de composants)		214 931	28 685 541		26 164 540	
Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾		714 288	22 524 211		2 561 970	
Constructions locatives sur sol propre (additions et remplacements de composants compris) (A)	1 712 473 611	929 218	51 209 752		28 726 511	1 735 886 071
Constructions locatives sur sol d'autrui (hors additions et remplacements de composants)		40 359	7 756 405	1 473 358	3 466 686	
Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾		142 895	2 657 937	320 790	441 371	
Constructions locatives sur sol d'autrui (additions et remplacements de composants compris) (B)	301 905 764	183 254	10 414 341	1 794 148	3 908 057	306 801 155
Bâtiments et install. admin. (C)	29 199 155	196 464	1 663 270		1 166 600	29 892 289
TOTAL III - Constructions (A + B + C)	2 043 578 530	1 308 937	63 287 363	1 794 148	33 801 167	2 072 579 515
TOTAL IV - Installations techniques - Matériel - Outillage	1 174 647	36 898				1 211 546
Matériel de transport		33 534				33 534
Matériel de bureau et matériel informatique	7 076 713	718 410			214 694	7 580 429
Mobilier	1 964 082	205 194			76 041	2 093 236
TOTAL V - Divers	9 040 795	957 138			290 735	9 707 198
Immeubles en location-vente et affectation						
TOTAL VI						
Terrains et aménagements terrains	22 223 907	9 108 665	3 656 755	11 415 785		23 573 540
Constructions et autres immobilisations corporelles:						
- construction et acquisition-amélioration	41 694 433	40 737 405	8 433 412	41 424 825		49 440 424
- additions et remplacements de composants ⁽⁴⁾	22 203 597	29 088 111		24 917 888		26 373 821
Avances et acomptes	27	3				30
TOTAL VII - Immobilisations corporelles en cours	86 121 964	78 934 183	12 090 167	77 758 498		99 387 815
TOTAL VIII - Immobilisations corporelles (II + III + IV + V + VI + VII)	2 421 493 707	101 294 748	82 879 265	79 590 116	39 452 892	2 486 624 712
Participations et créances rattachées	3 000	21 500				24 500
Titres immobilisés	14 733					14 733
Autres prêts	539 465	97 741				637 206
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	384 209	25 095		338	905	408 060
TOTAL IX - Immobilisations financières	941 406	144 336		338	905	1 084 499
TOTAL GÉNÉRAL (I + VIII + IX)⁽²⁾	2 451 185 614	103 445 709	82 995 145	80 103 959	39 719 249	2 517 803 260

(1) Ces lignes recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Immobilisations incorporelles

30 094 k€

Baux à construction, baux emphytéotiques **10 781 k€**

Les baux à construction et baux emphytéotiques sont des locations longue durée (jusqu'à 99 ans) de terrains sur lesquels l'office s'est engagé à construire un bâtiment. Ces baux sont comptabilisés pour la valeur du droit d'entrée.

Autres immobilisations incorporelles **19 313 k€**

Lyon Métropole Habitat acquiert l'usufruit locatif de programmes en AEFA (acquisition en l'état futur d'achèvement) : au 31 décembre 2022, 15 opérations représentant 188 logements (dont 33 pour des étudiants) sont enregistrées pour un montant de **11 734 k€**. Ces opérations ont déjà été livrées et sont amorties sur une durée de 15 ou 16 ans.

Les autres immobilisations incorporelles sont les logiciels informatiques et développement qui représentent une valeur brute de **7 579 k€**. De nombreux investissements ont été réalisés dans le cadre du projet d'entreprise.

Immobilisations corporelles

2 486 625 k€

Terrains **303 739 k€**

La valeur des terrains sur lesquels sont construits les immeubles et certains bâtiments administratifs représente **227 121 k€**, soit 74,77% de la valeur totale des terrains.

Le coût d'acquisition des réserves foncières s'élève à **76 617 k€**. Ces terrains sont destinés à être incorporés dans de futures opérations de construction en maîtrise d'ouvrage directe ou en partenariat avec des promoteurs.

Constructions **2 072 580 k€**

Les immeubles mis en location et les travaux de réhabilitation/amélioration sont valorisés à leur coût historique de production ou d'acquisition à hauteur de **1 735 886 k€** pour les constructions sur sol propre et de **306 801 k€** pour les constructions sur sol d'autrui (terrains loués). Les bâtiments administratifs (siège social, agences et points contacts) et leurs aménagements sont valorisés au coût de production ou d'acquisition pour **29 892 k€**.

Installations techniques – Matériel – Outillage

1 211 k€

Autres Immobilisations **9 707 k€**

Ce poste regroupe l'ensemble des autres immobilisations corporelles :

- matériel de bureau et informatique pour **7 580 k€**,
- mobilier de bureau pour **2 093 k€**,
- Matériel de transport (voiture) pour **34 k€**.

Immobilisations en cours **99 388 k€**

Les immobilisations en cours comprennent les opérations :

- de construction en cours pour **49 440 k€** avec l'assise de terrain pour **23 574 k€**,
- de rénovation de patrimoine pour **26 374 k€**,

Ces opérations seront transférées en immobilisations corporelles à la date de réception des travaux qui est également le point de départ du calcul des amortissements.

En 2022, nous constatons **39 453 k€** de sorties d'immobilisations qui s'expliquent principalement par :

- la vente de 168 logements, 9 locaux d'activités et 12 réserves foncières/terrains nus,
- fin de bail de 48 logements,
- démolition de 68 logements,
- le renouvellement de composants.

Immobilisations financières

1 084 k€

Les titres et parts détenus dans différentes sociétés sont enregistrés pour **39 k€** dont principalement **15 k€** dans la SERL et **13 k€** dans la SAC créée avec EMH et GLH.

Les prêts à des organismes collecteurs au titre de la participation à l'effort de construction s'élèvent à **637 k€**. La base de calcul de cette contribution obligatoire est constituée par les salaires du personnel de Lyon Métropole Habitat. Les dépôts et cautionnements d'une valeur de **408 k€** ont été versés en contrepartie de la mise à disposition d'installations techniques (compteurs, cuves...) ou en garantie de loyers sur locaux administratifs.

Amortissements

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises ⁽²⁾	Montant des amortissements en fin d'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes ⁽¹⁾		
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	2 173 185	208 529		137 656	2 244 058
Autres postes d'immobilisations incorporelles	9 554 779	1 765 531			11 320 310
TOTAL - Immobilisations incorporelles	11 727 964	1 974 060		137 656	13 564 368
Constructions locatives sur sol propre ⁽⁴⁾	743 329 859	36 347 895		20 253 227	760 458 418
Constructions locatives sur sol d'autrui ⁽⁴⁾	127 105 588	9 164 110		2 752 187	132 483 621
Bâtiments et installations administratifs	13 865 426	1 037 579		309 404	14 593 601
TOTAL - Constructions	884 300 873	46 549 584		23 314 817	907 535 640
TOTAL - Installations techniques - Matériel - Outillage	1 142 407	10 231			1 152 639
Matériel de transport		239			239
Matériel de bureau et matériel informatique	5 515 195	533 667		212 259	5 836 603
Mobilier	1 173 976	133 303		69 333	1 237 945
TOTAL - Autres immobilisations	6 689 171	667 208		281 592	7 074 787
TOTAL GÉNÉRAL ⁽³⁾	903 860 415	49 201 084		23 734 066	929 327 434

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n°6

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

(4) cf. tableau n°4 détail des comptes

Amortissements immobilisations incorporelles

< 13 564 k€ >

Les baux à construction et réhabilitation sont amortis sur des durées allant jusqu'à 60 ans : les **2244 k€** d'amortissement représentent 20,81 % de la valeur brute du droit d'entrée de ces baux. Les logiciels sont amortis sur des durées entre 3 et 5 ans et les programmes en usufruit-locatif sur 15 ou 16 ans.

Amortissements immobilisations corporelles

< 907 536 k€ >

Les constructions locatives et bâtiments administratifs sont amortis sur la durée de vie des composants entre 15 et 60 ans. En 2022, l'amortissement de ces immobilisations représente un montant de **46 550 k€**.

Amortissements Autres immobilisations corporelles

< 7 075 k€ >

Les autres immobilisations composées principalement du matériel informatique et du mobilier de bureau sont amorties sur des durées allant jusqu'à 10 ans et ont été amorties pour **667 k€** sur cette année.



• Résidence Victor Hugo - Lyon 2°

État des dépréciations et des provisions

NATURE	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
PROVISIONS				
Pour litiges	2 597 987	546 617	226 478	2 918 126
Pour pensions et obligations similaires	3 566 898	49	629 491	⁽³⁾ 2 937 456
Pour gros entretien	6 588 901	2 503 539	2 635 727	6 456 713
Pour charges sur opérations immobilières	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	11 631 988	570 322	3 264 828	8 937 482
TOTAL I	24 385 773	3 620 528	⁽²⁾ 6 756 524	21 249 777
DÉPRÉCIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	5 833	-	167	5 667
Corporelles	8 274 923	67 539	1 834 521	6 507 941
Financières	-	-	-	-
TOTAL II	8 280 756	67 539	1 834 687	6 513 608
STOCKS ET EN COURS				
Immeubles achevés	488 342	-	121 646	366 696
TOTAL III	488 342	-	121 646	366 696
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	8 886 000	3 509 139	2 372 920	10 022 219
Autres actifs à court terme	141 236	-	114 067	27 170
TOTAL IV	9 027 237	3 509 139	2 486 987	10 049 389
TOTAL V (II + III + IV)	17 796 334	3 576 678	4 443 320	16 929 692
TOTAL GÉNÉRAL (I + V)	42 182 108	⁽¹⁾ 7 197 206	⁽¹⁾ 11 199 844	38 179 469

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	7 129 667	8 338 709
	- Financières	-	-
	- Exceptionnelles	67 539	2 861 135
(2) Dont reprises	... de provisions utilisées		3 339 689
	... de provisions non utilisées		3 416 835
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			2 545 929

- Les provisions pour litiges se composent en grande majorité de litiges sociaux **1,7 M€** et de litiges sur les activités de construction du patrimoine et de la gestion locative **0,90 M€**.
- Les autres provisions pour risques et charges sont liées à la neutralisation des bonis d'opérations d'aménagement pour **3 M€**, et d'opérations de démolition à hauteur de **3,4 M€**.
- Les dépréciations d'immobilisations corporelles portent pour **3,5 M€** sur les constructions vouées à la démolition et sur **2,3 M€** sur des réserves foncières non constructibles.

État des stocks et encours

Comptes de stocks (en valeur brute)	Stock en début d'exercice	Augmentation de l'exercice				Diminution de l'exercice		Stocks en fin d'exercice	Variations de stocks
		Achats et coûts externes	Frais financiers	Coûts internes	Virement de poste à poste (a)	Virement de poste à poste (a)	Sorties de stocks (b)		
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	30 279 791	4 733 248	131 196	150 000		5 345 825		29 948 410	-331 381
332 - Opérations groupées, constructions neuves	7 238 664	3 975 681	5 750	32 866	148 688	4 453 063		6 948 587	-290 077
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	37 518 455	8 708 928	136 946	182 866	148 688	9 798 887		36 896 997	-621 458
351 - Lotissements et terrains aménagés					2 235 825		2 235 825		
352 - Opérations groupées, constructions neuves	1 624 897	40 909			4 598 324		4 697 557	1 566 572	-58 324
3581 - Location-accession	145 261					145 261			-145 261
35 - IMMEUBLES ACHEVÉS (net du 359)	1 770 158	40 909			6 834 149	145 261	6 933 382	1 566 572	-203 586
TOTAL	39 288 613	8 749 837	136 946	182 866	6 982 837	9 944 149	6 933 382	38 463 569	-825 044

(a) Y compris les virements en classe 2.

(b) Sorties de stocks lors de livraisons à l'acquéreur (et sorties selon méthode à l'avancement).

(c) Total colonne 5: total colonnes 4 et 5 de l'annexe V, tableau 15 ; Total colonne 4: total colonne 2 et 3 de l'annexe V, tableau 15 ; Total colonnes 3 et 4: comptes 601 + 604 + 605 + 607 + 608



Stocks

38 464 k€

Les opérations en cours comptabilisées pour **36 897 k€** se décomposent :

- en terrains en cours d'aménagement à hauteur de **29 948 k€** dont **20 633 k€** pour l'opération de Bron La Clairière,
- en logements (accession sociale) et locaux d'activité destinés à la vente pour **6 949 k€** dont **6 028 k€** pour 2 opérations de 66 logements à Bron et Vénissieux.

Les stocks achevés d'un montant de **1 567 k€** sont composés de commerces et d'un logement réceptionnés non vendus au 31/12/2022.

Cette année, **6 933 k€** des stocks ont été vendus, composés de :

- terrains aménagés pour **2 236 k€**,
- 30 logements (accompagnés de 29 garages) pour **3 939 k€**,
- 3 locaux d'activité (accompagnés de 3 garages) pour **759 k€**.

État des dettes

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
162	Participation des employeurs à l'effort de construction ⁽¹⁾	46 732 937	1 959 958	6 838 434	37 934 545	868 705
164	Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾⁽²⁾	966 866 115	29 649 025	113 610 793	823 606 297	871 146 283
165	Dépôts et cautionnements reçus	8 222 123	Non ventilable ⁽³⁾	-	8 222 123	-
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie ⁽⁵⁾	214 855	214 855	-	-	-
16881	Intérêts courus non échus	7 017 624	7 017 624	-	-	-
16883	Intérêts compensateurs	2 716 709	336 295	1 105 923	1 274 491	2 716 709
TOTAL I dettes financières		1 031 770 363	39 177 757	121 555 150	871 037 456	874 731 697
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>5 373 000</i>		<i>148 000</i>	<i>5 225 000</i>	<i>-</i>
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	17 935 862	17 658 267	277 595	-	-
419	Clients créditeurs	3 150 215	3 150 215	-	-	-
42	Personnel et comptes rattachés	5 034 880	5 034 880	-	-	-
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 989 500	5 989 500	-	-	-
44	État et autres collectivités publiques	3 621 587	3 070 620	550 967	-	-
46	Créditeurs divers	10 000 031	10 000 031	-	-	-
47	Comptes transitoires ou d'attente	570 140	570 140	-	-	-
TOTAL II		46 302 214	45 473 652	828 562	-	-
487	Produits constatés d'avance				-	-
	4871 - Sur exploitation	80 000	80 000		-	-
	4872 - Sur vente de lots en cours	10 282 254	10 282 254		-	-
	4878 - Autres produits constatés d'avance	12 721 396	2 265 737	10 455 659	-	-
TOTAL III		23 083 650	12 627 991	10 455 659	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III) ⁽⁴⁾		1 101 156 227	97 279 400	132 839 371	871 037 456	874 731 697

RENOIS

(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	100 904 566
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	77 395 344
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

[3] Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

[4] Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

[5] Y compris soldes créditeurs de banques.

L'encours des prêts finançant les opérations d'investissement se monte à **1 013 598 k€** et représente 98% du total des dettes financières.

Ces prêts ont été contractés à 78% auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Cette dette est principalement constituée de deux blocs :

- le premier se monte à **777 869 k€** et comporte les prêts indexés sur le livret A dont les marges sont essentiellement comprises entre 0,5 et 1,5 ;
- le second de **225 265 k€** constitué par les prêts à taux fixe dont les taux se situent pour la plupart entre 1% et 3%.

Le taux moyen de l'encours résultant de ces profils de prêt est de 2,33%.

ÉTAT DES DETTES PAR NATURE DE PRÊTEURS		RÉPARTITION DE L'ENCOURS D'EMPRUNT			
		Tx indexés s/LIVA	Tx variables	Tx fixes	
Participation des employeurs à l'effort de construction		46 732 937	24 279 612	-	22 453 324
Emprunts auprès des établissements de crédits		966 866 115	753 589 800	10 464 850	202 811 465
ÉTAT DES DETTES PAR NATURE D'AFFECTATION		RÉPARTITION DE L'ENCOURS D'EMPRUNT			
		Tx indexés s/LIVA	Tx variables	Tx fixes	
Opérations locatives (fi. Dédinitif - Y c. sorties de composants)		980 405 119	769 606 745	5 452 707	205 345 667
Opérations locatives démolies ou cédées		21 027 926	8 262 667	5 012 142	7 753 117
Bâtiments et installations administratives		12 166 006	-	-	12 166 006
TOTAUX		1 013 599 051	777 869 412	10 464 850	225 264 790

État des créances

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
EN ACTIF IMMOBILISÉ				
26	Titres de participation et créances rattachées	24 500	-	24 500
271/272	Titres immobilisés	14 733	-	14 733
274/275/276	Immobilisations financières diverses	1 045 266	408 060	637 206
278	Prêts pour accession	-	-	-
TOTAL I		1 084 499	408 060	676 439
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	3 137 860	3 137 860	-
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	16 890 553	16 890 553	-
416	Locataires douteux ou litigieux	8 504 273	8 504 273	-
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	6 543 304	6 543 304	-
42	Personnel et comptes rattachés	8 112	8 112	-
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	145 716	145 716	-
44	État et collectivités publiques ⁽¹⁾	45 698 059	14 451 738	31 246 320
45	Groupes, associés et opérations de coopération	-	-	-
46	Débiteurs divers ⁽¹⁾	10 794 714	10 794 714	-
47	Comptes transitoires ou d'attente	109 674	109 674	-
TOTAL II		91 832 264	60 585 944	31 246 320
486	486 - Charges constatées d'avance	8 404 976	8 404 976	-
TOTAL III		8 404 976	8 404 976	-
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)⁽⁴⁾		101 321 739	69 398 980	31 922 759

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	33 729 078
	Subventions d'exploitation à recevoir	10 497 788
	TVA	899 437

Les loyers de décembre 2022 payés en janvier 2023 représentent **14 755 k€** soit 87 % du compte 411 locataires.

Les débiteurs divers sont principalement liés aux dépenses des opérations d'aménagement et de construction pour le compte de tiers à hauteur de **9 333 k€**, ces dépenses sont compensées par des recettes apparaissant en créditeurs divers au passif du bilan pour **10 000 k€**.

Filiales et participations

Informations financières	Valeur comptable des titres détenus	
	Brut	Nette
Nom		
Filiales et participations		
Filiales	-	-
Participations	-	-
Autres filiales ou participations		
<i>Filiales non reprises ci-dessus</i>		
Participations non reprises ci-dessus :	39 233	39 233
Foncière solidaire de Lyon	8 500	8 500
SAC Le point Commun	13 000	13 000
Autres	17 733	17 732,50
TOTAL	39 233	39 232,50

Les participations se décomposent de la façon suivante :

- 50% de la SERL (14 k€),
- 30 parts de 100 € de DEL COOP (3 k€),
- 170 actions de 50 € dans la Foncière solidaire de Lyon,
- Création en 2022 de la Société Anonyme de Coordination : Le point commun entre Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat et Lyon Métropole Habitat.

Comptes rattachés

CHARGÉS À PAYER (sauf intérêts courus)			
N° de compte	Libellé	Montant	Observations
408	Fournisseurs	6 074 064	Factures non parvenues
4198	Clients	564	Avoir à établir
4282/4284/4286	Personnel	4 999 127	Dont congés payés (3 476 k€), intéressement et abondement (827 k€) et primes performances (559 k€).
4382-4386	Organismes sociaux	3 698 180	Dont CP, JNT et CET (1 819 k€), indemnités pour pertes d'emplois (1 256 k€) et (578 k€) de charges sociales sur primes de performances et intéressement.
4482-4486	État	674 358	
TOTAL		15 446 294	

Au 31 décembre 2022, les charges à payer représentent **15 446 k€** dont **8 697 k€** de charges liées aux frais de personnel, **6 074 k€** de factures non parvenues et **674 k€** de taxe foncière pour les années 2019 à 2021.

PRODUITS À RECEVOIR			
N° de compte	Libellé	Montant	Observations
418	Locataires	1 705 248	Refacturation des dépenses non refacturées sur les quittancements
4387	Organismes sociaux	145 716	IJSS à recevoir
4416-4418	État	10 481 588	Dont Subventions notifiées pour démolition 10 465 k€
4455	État	76 782	582 k€ de crédit de TVA et 505 k€ de TVA à décaisser
4487	État	265 207	Dégrèvements taxes foncières
4687	Divers	14 469	Produits à recevoir sur maîtrise d'ouvrage mandaté
TOTAL		12 689 010	

Les factures à établir comptabilisées pour **1 705 k€** sont constituées pour **1 183 k€** de quittancement aux locataires, **215 k€** de remboursement de loyers sur commerces suite à la crise Covid et **300 k€** d'indemnité pour le départ anticipé d'un gestionnaire de résidence spécialisée.

Produits et charges imputables à un autre exercice

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

Nature	Solde au 01/01/2022	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31/12/2022
Intérêts compensateurs	3 214 444	278 205	775 939	2 716 709
TOTAL	3 214 444	278 205	775 939	2 716 709

486 - Charges constatées d'avance

Nature	Montant
Solte réaménagement prêt sur 2022 ⁽¹⁾	7 969 243
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés ⁽¹⁾	190 033
Assurance Damage Ouvrage ⁽¹⁾	137 082
Autres (détailler si significatif) :	108 618
TOTAL	8 404 976

487 - Produits constatés d'avance

Nature	Montant
Produits des ventes sur lots en cours ⁽¹⁾	10 282 254
Produits constatés d'avance (Subvention démolition) ⁽¹⁾	12 801 396
TOTAL	23 083 650

(1) RENVOIS

	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Solte réaménagement prêt sur 2022 ⁽¹⁾	7 969 243	-
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés	190 033	273 694
Produits des ventes sur lots en cours	5 766 803	2 830 190
Produits constatés d'avance (Subvention démolition) ⁽¹⁾	10 711 394	1 506 757

Les intérêts compensateurs, comptabilisés en charges à répartir (compte 4813000000), représentent un stock d'intérêts dont le règlement est reporté sur les échéances futures. Lors des périodes de taux élevés, cela évite de payer uniquement des intérêts et donc de continuer à rembourser une partie du capital du prêt. À partir du moment où les taux baissent, le stock d'intérêts commence à être remboursé. L'échelonnement du règlement des intérêts compensateurs figure dans le tableau d'amortissement du contrat et varie à chaque variation du taux d'intérêt. Les intérêts compensateurs ne concernent que des emprunts finançant des constructions neuves et des travaux d'amélioration souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations jusqu'à fin 1996.

On trouve le même montant au passif dans les dettes financières (compte 1688300000), soit un solde au 31/12/2022 de **2 716 709 €**.

Les charges constatées d'avances comptabilisés dans les comptes 486 s'élèvent à **8 405 k€** et correspondent pour **7 969 k€** à un réaménagement des prêts de la Banque des Territoires dont l'indice de révision était basé sur l'inflation et qui sont désormais indexés sur le livret A. Cette opération a engendré des indemnités de remboursement anticipé. Il a été décidé d'étaler cette charge sur la durée restante de chaque contrat, avec une fin de reprise en 2049.

Les produits constatés d'avance comptabilisés dans les comptes 487 s'élèvent à **23 084 k€** au 31 décembre 2022. Elles correspondent pour **12 721 k€** à des subventions reçues au titre des démolitions prévues. Et aussi pour **10 282 k€** pour des ventes sur lot en cours Vénissieux Jazz et Bron Arboréa.

Transferts de charges

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation
... En charges d'exploitation	677 184
... En charges exceptionnelles	862 574
(dont frais sur ventes... c/ 67182) ⁽¹⁾	296 715
TOTAL	1 539 758

Les soldes des comptes de transferts de charges représentent **1 540 k€**, ils sont relatifs à des frais d'actes de contentieux répercutés aux locataires pour **608 k€** et **255 k€** rattachés à des opérations de démolition.

(1) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Charges et produits sur exercices antérieurs

Charges sur exercices antérieurs		
Nature	Montant	
Détail des charges :	Récupérable	Non récupérable
TFPB		30 902
Pertes sur créances irrécouvrables locataires		1 238 521
Pertes sur autres créances irrécouvrables		
Pertes sur créances irrécouvrables autres clients		
Autres charges exceptionnelles		
Appels de fonds copropriété	29 636	
TOTAL	29 636	1 269 423

Les charges sur exercices antérieurs s'élèvent à **1 299 k€** dont **1 239 k€** de pertes sur créances irrécouvrables.

Produits sur exercices antérieurs	
Nature	Montant
Détail des produits :	Montant
Provisions sur charges	19 718
Boni - mali sur charges récupérables	-850 875
Loyers logements	-15 524
Recouvrement créances admises en non valeur	41 461
Dégrèvements d'impôts	3 891 000
Produits exceptionnels	23 268
Autres produits exceptionnels	
Loyers Esp.Publicit.Ex.Ant.Tva	15 361
RLS exercices antérieurs	-132 804
TOTAL	2 991 604

Les produits réels sur exercices antérieurs sont de **2 992 k€** :

- **3 891 k€** de dégrèvements d'impôts,
- **< 851 k€ >** de mali constaté sur la provision régularisation des charges récupérables.

Les dégrèvements d'impôts sont principalement obtenus au titres des taxes foncières suite à des travaux d'économie d'énergie ou d'adaptation de logement à des situations de handicap ou autres, et à des logements vacants.

À ces produits viennent se soustraire la RLS sur les exercices antérieurs pour **< 133 k€ >**.

Charges et produits exceptionnels

I - CHARGES		
Nature	Montant	Totaux partiels
671 - Sur opérations de gestion⁽¹⁾⁽²⁾		658 394
Frais de montage et de commercialisation sur les ventes de patrimoine	629 000	
Divers : montants non significatifs	29 394	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut⁽¹⁾		15 984 278
Cessions⁽²⁾	14 044 231	
Vente de logements	8 530 120	
Vente de locaux	1 384 977	
Vente de terrains et réserves foncières	4 129 135	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sorties de composants, mises au rebut	1 940 047	
Remplacements de composants	1 268 538	
Démolition et mise au rebut	671 509	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres⁽¹⁾⁽²⁾		6 085 283
Sinistres	2 112 183	
Charges démolitions	3 675 177	
Charges exceptionnelles liées à la construction.	234 382	
Divers : montants non significatifs	63 542	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		67 539
Autres⁽¹⁾	67 539	
Dotations aux provisions pour dépréciations de terrain	67 539	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	22 795 494	22 795 494

II - PRODUITS		
Nature	Montant	Totaux partiels
771 - Sur opérations de gestion⁽¹⁾		4 499 690
Dégrèvements TFPB	3 891 000	
Pénalité sur enquête occupation	239 078	
Pénalités SLS	146 226	
Divers : montants non significatifs	223 387	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif⁽¹⁾⁽²⁾		28 671 052
Vente de logements	21 433 260	
Vente de locaux	3 209 000	
Vente de terrains et réserves foncières	4 028 792	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		10 913 231
Subventions état	2 950 567	
Subventions collectivités locales	6 481 524	
Autres subventions	1 481 140	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres⁽¹⁾		6 272 592
Produits démolitions	4 082 599	
Indemnités d'assurance	1 171 568	
Produits exceptionnels liés à la construction	580 532	
Produits exceptionnels liés à l'exploitation	370 809	
Divers : montants non significatifs	67 086	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 861 135
Autres⁽¹⁾	2 861 135	
Reprise de provision pour dépréciation sur logements démolis	1 577 758	
Reprise de provision pour charges démolitions	912 548	
Divers : montants non significatifs	370 829	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	53 217 701	53 217 701

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Rémunérations et frais des dirigeants

Catégories	Montant global des rémunérations	Montant global des frais remboursés
Organes d'administration		
Organes de direction	2 428 651	6 868

Le tableau des rémunérations et frais des dirigeants mentionne, au niveau des organes de direction, les 35 personnes présentes en 2022 au titre de la catégorie IV.1 et IV.2.

Effectif moyen et ventilation par catégorie

Catégories	Effectif au 31 décembre	Équivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes	Effectif moyen
Cadres	231,60	0,21	229,80
Direction & chargés de mission	33		32,80
Administratifs	142,60	0,21	142,10
Techniques	36		36,60
Sociaux	20		18,30
Employés	231,20	1	227,75
Administratifs	218,55	1	214,45
Techniques	12,65		12,05
Sociaux			1,25
Ouvriers	14,70		14,65
Gardiens d'immeubles	218,40		233,90
EFFECTIF TOTAL	695,90	1,21	706,10

L'effectif moyen inscrit au 31/12/2022 est de 706,1 équivalent temps plein. L'effectif inscrit correspond à l'effectif courant auquel s'ajoute les contrats à durée déterminée particuliers et les disponibilités.

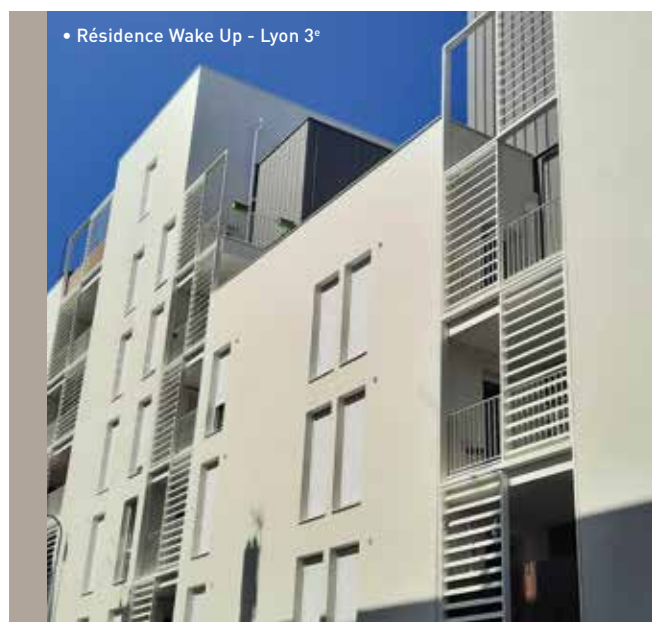
Autres informations

Honoraires des commissaires aux comptes

Le mandat des commissaires aux comptes a été renouvelé en 2022 après une consultation établie en application du code des marchés publics.

Le premier exercice contrôlé dans le cadre de ce nouveau marché est l'exercice comptable 2022. Les prestations cesseront lors de la réunion de l'organe compétent statuant sur les comptes du 6^e exercice, soit au 31 décembre 2027.

Les honoraires de l'année 2022 s'élèvent à 40 000 € HT au titre de la mission de commissariat aux comptes du cabinet Mazars.



Engagement hors bilan

Engagements			
Engagements reçus		Engagements donnés	
Libellé	Montant	Libellé	Montant
Avals, cautions, garanties reçus	874 664 987	Avals, cautions, garanties donnés	
		Marchés signés (opérations locatives)	236 316 735
		Engagements divers	25 341 729
TOTAL	874 664 987	TOTAL	261 658 464
Commercialisation			
Libellé	Montant	Libellé	Montant
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	360 983	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	

Engagements reçus

Au 31 décembre 2022, le montant des engagements reçus représente 875 M€. Ces engagements concernent essentiellement les emprunts garantis par les collectivités locales à hauteur de 872 M€.

Engagements donnés

Au 31 décembre 2022, le montant des engagements donnés par Lyon Métropole Habitat s'élève à 262 M€ dont 236 M€ pour la part restant à payer sur les années futures, au titre des marchés en cours et 25 M€ pour la PCRC des résidences spécialisées.

Résultats de l'office au cours des cinq derniers exercices

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	141 405 827	147 657 194	149 273 301	150 179 913	149 096 326
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	54 866 962	53 377 239	60 872 559	57 448 418	61 094 169
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	21 334 919	10 313 568	24 477 430	22 294 573	26 033 014
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	699	702	704	718	720
Montant de la masse salariale de l'exercice	21 414 898	21 259 373	21 120 974	23 199 659	24 378 815
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	10 018 774	8 804 219	8 727 761	9 500 369	9 572 236

Au 31 décembre 2022, le résultat de l'exercice s'élève à **26 033 k€** pour un chiffre d'affaires de **149 096 k€** hors récupération des charges locatives.

Le montant de la masse salariale hors charges sociales, soit 24 378 k€, représente 16,35% du chiffre d'affaires. Elle correspond à un effectif moyen de 720 salariés.

Ventilation des charges et produits SIEG hors SIEG

Charges	Total des charges non récupérables	Répartition des charges N	
		Activités SIEG	Activités hors SIEG
Charges d'exploitation	155 672 176	139 619 747	16 052 430
Charges financières	17 827 626	16 658 127	1 169 499
Charges exceptionnelles	22 795 494	15 783 913	7 011 580
Impôts sur les bénéfices et assimilés	216 452		216 452
SOUS-TOTAL	196 511 748	172 061 787	24 449 961
Insuffisance de récupération des charges	3 194 487	3 194 487	
TOTAL DES CHARGES	199 706 236	175 256 274	24 449 961

Produits	Total des produits	Répartition des produits N	
		Activités SIEG	Activités hors SIEG
Produits d'exploitation (hors récup. charges loc.)	167 960 462	153 542 709	14 417 753
Produits financiers	4 561 087	4 267 218	293 869
Produits exceptionnels	53 217 701	41 202 066	12 015 635
TOTAL DES PRODUITS	225 739 250	199 011 993	26 727 256
TOTAL DES CHARGES	199 706 236	175 256 274	24 449 961

RÉSULTAT	26 033 014	23 755 719	2 277 295
-----------------	-------------------	-------------------	------------------



Ventilation du résultat par activité

Poste	Total	Ventilation					
		Gestion locative	Accession/lotissement		Gestion des prêts accession	Autres activités	Structure et divers non ventilables
			Garantie SGA	Sans garantie SGA			
TOTAL DES PRODUITS	225 739 250	201 585 438	4 486 991	233 759		9 942 288	9 490 774
TOTAL DES CHARGES	199 706 236	162 140 012	3 986 624	167 488		11 015 255	22 396 857
RÉSULTAT	26 033 014	39 445 426	500 367	66 271		(1 072 967)	(12 906 083)

Soldes intermédiaires de gestion (présentation règlementaire HLM)

Soldes intermédiaires	Exercice N	%	Exercice N-1	%
Marge brute sur accession	-830 382		686 219	
Marge brute sur locatif	87 449 837		90 206 328	
Productions diverses	4 506 639		3 916 958	
MARGE BRUTE TOTALE	91 126 095	100 %	94 809 504	100 %
Charges externes	-57 565 482	-63 %	-57 251 536	-60 %
VALEUR AJOUTÉE	33 560 613	37 %	37 557 968	40 %
Impôts et taxes, charges de personnel	-31 628 890	-35 %	-30 614 303	-32 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	1 931 723	2 %	6 943 665	7 %
Dotations aux amortissements et provisions	1 235 079	1 %	-479 146	-0,51 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3 166 802	3 %	6 464 519	7 %
RÉSULTAT FINANCIER	3 573 688	4 %	1 559 720	2 %
RÉSULTAT COURANT	6 740 490	7 %	8 024 240	8 %
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	19 508 976	21 %	14 809 535	16 %
Impôts sur les bénéfices et assimilés	-216 452	-0,2 %	-539 202	-0,6 %
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	26 033 014	29 %	22 294 573	24 %

La charge d'intérêts sur les opérations locatives est retraitée du résultat financier et positionnée en marge locative.

Capacité d'autofinancement

	31/12/2022	31/12/2021
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (ou insuffisance brute d'exploitation)	1 931 723	19 570 638
+ ou - Variations des intérêts compensateurs (c/16883) ⁽¹⁾		
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme (c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315, 6811235)-681124 (sauf 68112415, 6811245))	46 476 997	45 240 339
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-10 913 231	-9 382 491
+ Autres produits d'exploitation		
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	1 539 758	1 471 779
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	2 607 583	460 881
- Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	-1 238 521	-1 441 067
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et c/658)	-158 695	-88 132
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
+ Produits financiers (Sauf reprises sur provisions financières) (c/786)	4 282 883	1 719 314
- Charges financières (Sauf dotations aux amortissements et aux provisions) (c/686, sauf 6863)	-709 195	-12 786 566
- Remboursements d'emprunts locatifs (État du passif code 2-21 et 2-22 « Financements définitifs ») ⁽³⁾	-35 987 336	-34 852 520
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	7 831 966	9 912 174
+ Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	4 499 690	1 793 277
Autres produits exceptionnels (c/778)	6 272 592	7 712 256
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	-	-
- Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-658 394	-620 580
Autres charges exceptionnelles (c/678)	-6 085 283	-9 520 517
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)	-216 452	-539 202
AUTOFINANCEMENT NET HLM	11 644 120	8 737 408
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	26 033 014	22 294 573
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)	57 174 230	57 155 838
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (c/78)	-11 199 844	-12 619 501
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)	15 984 278	9 669 663
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)	-28 671 052	-22 428 899
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-10 913 231	-9 382 491
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (PCG) ⁽²⁾	48 407 395	44 689 182
- Remboursements emprunts locatifs (État du passif code 2.21 et 2.22 « Financements définitifs ») ⁽³⁾	-35 987 336	-34 852 520
- + ou - Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) ⁽¹⁾	-	-
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)	-775 939	-1 099 254
AUTOFINANCEMENT NET HLM	11 644 120	8 737 408

[*] A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

[1] Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription au compte 4813.

[2] A reporter au tableau de financement.

[3] Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).

Ratios d'autofinancement net HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII)	16 326 788	8 737 408	11 644 120	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	2 167 143	1 719 314	4 282 883	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	181 811 461	186 130 231	184 390 093	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	32 538 160	35 950 319	35 293 768	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	151 440 444	151 899 226	153 379 208	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en%)	10,78%	5,75%	7,59%	8,04%

Lyon Métropole Habitat dégage un autofinancement net HLM de **11 644 k€**, soit un ratio de 7,59 %. Il s'explique essentiellement par le remboursement des emprunts locatifs pour < 35 987 k€ >, et une capacité d'autofinancement de 48 407 k€ composée principalement par :

- un résultat financier de < 13 267 k€ > ,
- un résultat exceptionnel de 5 511 k€ (hors marge sur ventes HLM),
- un excédent brut d'exploitation de 54 335 k€ résultant des loyers permettant de financer les dépenses d'entretien courant, de fonctionnement et les frais de personnel.

• Résidence Joseph Muntz - Vénissieux



COMMENTAIRES

Fonds de roulement

Emplois stables en k€		Ressources stables en k€	
Actif immobilisé	2 517 803	Capitaux propres	717 804
Charges à répartir	2 717	Amort. et prov. sur actif	946 257
		Provisions pour risques et charges	21 250
		Dettes financières à long terme hors ICNE	1 024 538
TOTAL	2 520 520		2 709 849
Fonds de roulement	189 329		
		Intérêts courus non échus	7017

Besoin en fonds de roulement

Emplois d'exploitation en k€		Ressources d'exploitation en k€	
Actif circulant	138 709	Dettes à court terme	76 403
TOTAL	138 709		76 403
Besoin en fonds de roulement			62 306

Trésorerie

Trésorerie en k€			
Trésorerie active	127 238	Trésorerie passive	215
TOTAL	127 238		215
Trésorerie nette			127 023

Le fonds de roulement est constitué de l'excédent des ressources stables sur les emplois stables. Il s'élève à 189 M€ au 31 décembre 2022 contre 177 M€ en 2021.

Le besoin en fonds de roulement est relatif quant à lui à l'écart entre l'actif circulant et les dettes à court terme. Il reste consommateur de trésorerie à hauteur de 62 M€.

La trésorerie nette a diminué de 1,8 M€ par rapport à l'exercice précédent et s'établit en fin d'exercice à 127 M€.

Compte de résultat simplifié

	2022	2021
Loyers des logements RTP	122 967 948	122 449 292
Loyers des résidences spécialisées	19 785 880	19 550 257
Autres loyers	-445 295	-602 571
Total produits locatifs	142 308 534	141 396 978
Entretiens	-26 775 169	-27 012 577
Taxes foncières et autres taxes	-14 763 313	-14 738 544
Assurances	-2 738 863	-2 046 557
Dépenses Courantes	-12 931 478	-13 481 595
Frais de personnel	-30 625 313	-29 575 418
Charges récup non récupérées	-2 361 549	-737 847
Production immobilisée et stockée	6 607 620	4 068 866
Autres charges et produits d'exploitation	4 769 002	2 882 463
Total charges exploitations payées	-78 819 063	-80 641 210
Prov. créances douteuses	-2 374 740	-1 631 392
Dotation PGE	-2 503 539	-3 543 566
Reprise PGE	2 635 727	3 563 311
Reprise Subventions	10 913 231	9 382 491
Autres provisions (dotations-reprises)	2 213 073	1 650 334
Amortissements des immeubles	-46 476 997	-45 240 339
Amortissements des immo de structures	-2 724 087	-2 362 361
Total charges exploitations calculées	-38 317 332	-38 181 522
Produits financiers	4 282 883	1 719 314
Charges financières	-17 549 422	-14 414 658
Résultat financiers	-13 266 539	-12 695 344
Marge sur ventes immeubles	9 885 973	12 107 138
Marge sur ventes immeubles	9 885 973	12 107 138
Charges exceptionnelles	-8 122 263	-10 450 440
Produits exceptionnels	13 633 418	12 355 622
Résultat exceptionnel	5 511 155	1 905 182
Impôts sur les sociétés - intéressement	-1 269 712	-1 596 649
Total impôts sur les sociétés & intéressement	-1 269 712	-1 596 649
Résultat net	26 033 014	22 294 573

Produits locatifs **142 309 k€**

Les recettes des loyers ont augmenté de 0,64 % en 2022 soit 912 k€ par rapport à 2021.

Cette augmentation se décompose avec une hausse des loyers de logements pour 519 k€, l'augmentation des loyers des résidences spécialisées pour 236 k€, et celle des loyers garages pour 214 k€.

Plus précisément les loyers des résidences tous publics s'élèvent à 122 968 k€ (hors RLS), ils ont progressé de 519 k€.

Cette évolution résulte :

- de la hausse des loyers de 0,42 %, soit 514 k€ ;
- des livraisons de l'offre nouvelle 2022 pour 466 k€ ;
- l'effet de report des mises en location de l'année 2021 : 453 k€ ;
- des acquisitions de patrimoine 2021 : 72 k€.

Minorée des pertes de loyers causée par :

- la vente de logements aux locataires pour 617 k€ ;
- l'effet de relogement des résidences vouées à la démolition 451 k€.

La progression des loyers des résidences spécialisées de 236 k€ est principalement dû à l'actualisation des redevances 2022 soit 267 k€. Progression minorée par l'augmentation de la vacance sur les résidences Montessuy, Mas Jolane et Michel Baroin <31 k€>.

La variation restante 57 k€ s'explique par l'augmentation des RLS en application à la clause de revoyure 133 k€, minoré par l'augmentation des loyers des commerces et des surloyers.

En 2022, la vacance financière représente 4,81 % des loyers théoriques, soit une perte sur loyers de 7 243 k€ dont 1 182 k€ au titre des démolitions. Le taux de vacance baisse de 0,37 point soit 544 k€. Cette vacance financière correspond à un manque à gagner en loyers sur les locaux vacants (logements et garages).

Au 31 décembre 2022, 1 227 logements sont vacants, dont 875 indisponibles (logements non remis en location pour cause de restructuration ou de démolition), ainsi que 2 921 garages.

À cette perte de loyers, il faut ajouter 1 226 k€ de charges locatives non quittancées, ce qui porte le coût total de la vacance à 8 469 k€ en 2022. Par ailleurs, des logements et des locaux dont le loyer théorique s'élève à 926 k€ sont gratuitement mis à disposition pour des agents de résidence, des communes et des associations de locataires lors de travaux de réhabilitation. La quote-part des charges locatives non quittancées sur ces locaux improductifs de revenus représente 105 k€.

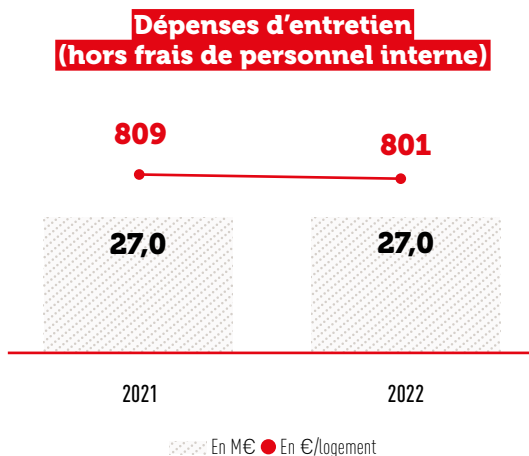
Charges d'exploitation payées < 78 819 k€ >

Entretien < 26 775 k€ >

L'effort d'entretien, rapporté au nombre total de logements s'élève à 801 € par logement cette année. Les dépenses d'entretien non récupérables s'élèvent en 2022 à 26 775 k€, soit 18,81 % des loyers facturés. Elles sont composées principalement des dépenses d'entretien courant pour 3 981 k€, des contrats d'entretien forfaitaires pour 3 667 k€ et de gros entretien pour 18 829 k€.

Cette légère baisse du poste Entretien de 0,88 % par rapport à 2021, provient essentiellement de la diminution des dépenses de gros entretien non identifié. En effet, certaines actions spécifiques de gros entretien sur des résidences ont été reportées voire abandonnées lors de l'arbitrage budgétaire.

À l'ensemble de ces dépenses d'entretien viennent s'ajouter 629 k€ de frais du personnel de maintenance (inclus dans la masse salariale) correspondant aux équivalents temps plein de 17 ouvriers de maintenance.



Taxes < 14 763 k€ >

En 2022, les taxes foncières sur les propriétés bâties avant dégrèvements s'élèvent à 13 875 k€ contre 13 857 k€ en 2021. Cette augmentation d'environ 18 k€ s'explique principalement par :

- la variation des bases et taux à périmètre identique pour un montant total de 465 k€,
- les dégrèvements de taxe foncière 2022 : - 418 k€,
- les 1^{ères} impositions 2022 (entrées périmètre) : 32 k€,
- les cessions de patrimoine (sorties périmètre) : - 64 k€.

Le montant total des dégrèvements reçus en 2022 s'élève à 4 302 k€. Les dégrèvements sur exercices antérieurs sont comptabilisés en produits exceptionnels, soit le compte 7717000000. Les dégrèvements sur l'année en cours sont comptabilisés dans le compte 6351200000.

Sur les 13 875 k€ de taxes foncières, 959 k€ sont refacturés aux gestionnaires de foyers par le biais de redevances périodiques. Après refacturation, la part des taxes foncières restant à la charge de Lyon Métropole Habitat est en conséquence de 12 916 k€.

En 2022, la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) représente en moyenne, abattement pour logements situés en quartiers prioritaires de la ville (QPV) compris, 547 € par logement. Elle porte sur 26 235 logements, soit environ 80 % du parc, 12 098 garages et 327 locaux professionnels. Sur ces 26 235 logements imposés, 3 113 sont des logements-foyers.

L'abattement QPV de 30 % appliqué à 9 416 logements environ permet de bénéficier d'un allègement de la taxe foncière estimé à 1 776 k€.

Assurances < 2 739 k€ >

Les dépenses d'assurance ont augmenté de 692 k€ en 2022 par rapport à 2021.

Ces dépenses sont relatives essentiellement :

- à l'assurance multirisques sur le patrimoine immobilier qui s'élève à 2 234 k€ dont la variation chaque année est due au réajustement des surfaces à assurer compensé toutefois par la revalorisation des primes selon l'indice FFB (fédération française du bâtiment),
- aux primes d'assurance (dommage ouvrage, véhicules et responsabilité civile).

Dépenses courantes < 12 931 k€ >

Les dépenses courantes constituées par l'ensemble des frais de fonctionnement s'élèvent à 12 931 k€.

La diminution de 550 k€ par rapport à 2021 est essentiellement due à une diminution

- du montant des frais de télécommunication : (- 226 k€),

- des charges afférentes aux locaux administratifs : (- 225 k€),
- des fournitures de maintenance et administratives : (- 537 k€),
- du montant des honoraires pour (346 k€) compensé par une augmentation,
- des cotisations versées à la CGLLS pour 348 k€,
- des dépenses bureautiques et informatiques pour 329 k€.

Le poste des dépenses courantes comprend principalement :

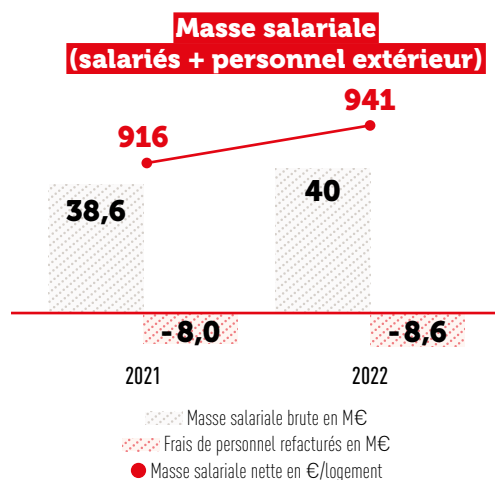
- **les honoraires** pour 4 713 k€, répartis en :
 - missions d'audit et de conseil pour 1 333 k€,
 - honoraires pour résolutions de litiges, recouvrement de créances et frais d'actes pour 524 k€,
 - études sur le patrimoine comprenant les études de faisabilité pour 282 k€, les contrôles techniques et diagnostics réglementaires pour 701 k€. Les diagnostics réglementaires réalisés sur notre patrimoine notamment avant la vente de logements ou commerces (5 k€), avant la réalisation de travaux (203 k€) et avant la relocation (372 k€) concernent les recherches d'amiante et plomb, les métrages loi Carrez, la performance énergétique, l'état des installations gaz et électriques. Les autres contrôles ont représenté 121 k€ en 2022.
 - prestations d'assistance et de développement informatiques pour 1 173 k€. Ces honoraires concernent principalement les prestations d'assistance informatique et l'infogérance,
 - autres honoraires pour 700 k€ (pôle médical, recrutement, communication, traitement de l'enquête SLS...).
- **les fournitures et prestations administratives sous-traitées**, dont le centre de relation clients pour 1 525 k€,
- **les cotisations professionnelles** pour 1 134 k€. Ce poste intègre les cotisations versées à la CGLLS pour 769 k€ contre 458 k€ en 2021. Cette variation de 310 k€ s'explique par la forte diminution du montant de la modulation basé sur la RLS mais également par l'augmentation de la cotisation additionnelle consécutive à un accroissement de l'autofinancement entre 2019 et 2020,
- **les charges afférentes aux locaux administratifs** pour 2 135 k€. Ce poste comprend les loyers des agences, les fluides consommés, les prestations de nettoyage et de gardiennage, la maintenance et l'entretien des équipements des bâtiments administratifs ainsi que les travaux de mises aux normes des locaux des agents de résidences dans le cadre de l'amélioration de leurs conditions de travail,

- **les dépenses de maintenance des équipements bureautiques et informatiques** pour 1 348 k€,
- **les frais d'affranchissement et de téléphone** pour 919 k€,
- **les frais de relations publiques et de colloques** pour 251 k€.

Frais de personnel < 30 625 k€ >

Les frais de personnels (taxes et personnels extérieurs inclus) représentent 40 048 k€. Le coût à la charge de LMH s'élève à 31 455 k€ après déduction de la refacturation des frais de personnel (nettoyage des parties communes et la gestion des ordures ménagères) pour 8 593 k€. Les charges de personnel retraités représentent 22 % des produits locatifs.

En k€	2022	2021
Salaires bruts	24 379	23 200
Charges sociales	9 572	9 500
Charges fiscales : taxes sur les salaires	2 439	2 532
Autres charges : personnel extérieur (interim et sous-traitance)	3 658	3 391
Total charges de personnel	40 048	38 624
Refacturations, dont	8 593	7 991
<i>Agents de résidence</i>	4 985	4 618
<i>Personnel extérieur</i>	3 562	3 331
<i>Prestations Mission Tranquillité salaires autres bailleurs</i>	47	42
Charges de personnel retraité	31 455	30 633
Retraitement de l'intéressement	830	1 057
Total des frais personnel	30 625	29 575
En % des loyers	-22 %	-22 %



Charges récupérables non facturées

< 2361 k€ >

Les charges récupérables non refacturées s'élèvent à 2361 k€ et correspondent :

- aux dépenses non récupérées du fait de la vacance, des locaux improductifs de revenus et des démolitions. Elles s'élèvent à 1331 k€ en 2022. Les charges récupérables non récupérées issues des démolitions ont été transférées en résultat exceptionnel pour < 255 > k€.
- aux dépenses abandonnées par décision d'entreprise telles que les fuites d'eau, certaines charges récupérables liées aux prestations de nettoyage des résidences à hauteur de 382 k€.
- au mali sur la provision comptabilisée au titre des charges récupérables 2021 pour 851 k€.
- au boni sur charges individuelles (travaux, états des lieux, recouvrement des impayés...) pour 22 k€ et charges de copropriété sur exercices antérieurs 30 k€.

En k€	2022	2021
Charges non récupérées du fait de la vacance, des IDR et des démolitions	1 331	1 350
Transfert en exceptionnel de la vacance sur démolition	< 254 >	< 225 >
Charges non récupérées du fait de la vacance et des IDR hors démolition	1 077	1 126
Charges non récupérées du fait de la vacance en % des loyers	0,9 %	1,0 %

L'intégralité des charges récupérables comptabilisées au titre de l'exercice 2022 représente un total de 38 518 K€.

Charges récupérables en k€	2022	2021
Fluides (eau, électricité, gaz)	9 310	11 040
Chauffage	9 493	8 401
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	2 604	2 543
Charges d'entretien courant	12 577	11 560
<i>Dont Frais de main-d'œuvre</i>	<i>6 943</i>	<i>6 664</i>
Autres contrats de maintenance (ascenseurs, espaces verts, ...)	3 465	2 986
Charges récupérables à titre individuel	1 069	966
Total charges récupérables	38 518	37 496
Charges non récupérées du fait de la vacance et de la démolition	< 1331 >	< 1350 >
Total charges récupérables récupérées	37 187	36 146
En % des loyers	26,1 %	25,6 %

Production immobilisée et stockée

6 608 k€

La production immobilisée est composée :

- du transfert de foncier d'opérations d'aménagement sur des opérations de construction neuve à Caluire et à Vénissieux pour 2961 k€,
- des rémunérations internes sur conduite d'opérations et sur conduite d'investissement pour 2611 k€. Elles constituent l'une des composantes du prix de revient des constructions ou des réhabilitations,
- d'intérêts sur emprunts pour 542 k€. Il s'agit d'incorporer dans les coûts des immobilisations, les intérêts courus de l'encaissement du prêt jusqu'à la réception du bien financé. Ces intérêts sont inscrits au titre des immobilisations réceptionnées en 2022 et des immobilisations en cours au 31 décembre 2022,
- d'intérêts de lignes de crédit pour 174 k€ : les taux monétaires demeurant très bas sur 2022, Lyon Métropole Habitat a continué à privilégier la mobilisation de lignes de crédit plutôt que l'encaissement de prêts pour financer les travaux.

La production stockée intègre des rémunérations internes pour 183 k€ et les intérêts de lignes de crédit pour 137 k€ répartis à hauteur de 6 k€ pour les constructions neuves destinées à la vente et 131 k€ pour les opérations d'aménagement.

Autres charges et produits d'exploitation

< 4769 k€ >

Ce poste comprend principalement :

- les certificats d'économies d'énergie reçus d'EDF et de IDEX ainsi que les autres subventions d'exploitation pour 2 440 k€,
- la rémunération des prestations réalisées par Lyon Métropole Habitat pour le compte de tiers à hauteur de 642 k€, incluant l'activité de gestion des copropriétés pour 587 k€, la gestion d'immeubles pour le compte de tiers pour 2 k€ ainsi que la maîtrise d'ouvrage mandatée pour 34 k€.
- la participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie et à d'autres travaux dans le cadre des accords collectifs locaux pour 123 k€,
- les loyers et baux emphytéotiques pour < 230 k€ > ,
- les autres charges et produits d'exploitations s'élèvent à 712 k€.

Charges calculées < 38 317 k€ >

Créances douteuses locataires < 2 375 k€ >

À fin 2022, après passage en créances irrécouvrables pour 1 239 k€ et ajustement des provisions à hauteur de < 1 136 k€ >, la provision pour créances douteuses locataires s'élève à 10 022 k€, soit 59 % de la dette locataires.

Impayés en k€	2021	2022
Dotations aux provisions créances douteuses locataires	4 033	3 509
Reprises sur provisions créances douteuses locataires	3 839	2 373
Pertes sur créances irrécouvrables locataires	1 432	1 239
Impact sur le résultat	1 626	2 375
En % des loyers	1,49 %	1,67 %

Provision pour gros entretien (PGE)

Le stock de PGE est de 6 457 k€ au 31 décembre 2022. Il est constitué des dépenses prévisionnelles sur 2 ans par résidence et par nature de travaux. La liste des travaux concernés a été précisée par la note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'ANC et notamment les dépenses récurrentes telles que celles relatives aux contrats d'entretien (exemple : contrats P3 ou P3R) ou aux remises en état des logements suite au départ des locataires, n'entrent pas dans l'assiette de la PGE.

Dotation de la provision pour gros entretien < 2 504 k€ >

La dotation de la provision pour gros entretien des résidences tous publics s'élève cette année à 2 504 k€ et correspond à l'ajustement des dépenses de gros entretien prévues pour 2023 et 2024.

Reprise de la provision pour gros entretien 2 636 k€

La reprise de la provision pour gros entretien des résidences tous publics correspond aux dépenses du plan pluriannuel des années 2022 à 2023 réalisées ou devenues sans objet.

- 2 150 k€ de reprises ont été constatées suite à la réalisation de travaux sur 2022,
- 486 k€ de reprises sont devenues sans objet du fait des arbitrages budgétaires ou du décalage des actions.

Reprises de subventions 10 913 k€

Les reprises de subventions d'investissement portent sur :

- les programmes réceptionnés jusqu'en 2021 pour 10 856 k€,
- les programmes réceptionnés en 2022 pour 57 k€.

Variation des autres provisions 2 213 k€

La variation des autres provisions enregistre les dotations et les reprises de l'exercice des :

- provisions sur litiges locatifs et sociaux, dommages constructions et autres litiges pour < 198 k€ > ,
- provisions pour médailles du travail et indemnités de départ en retraite pour + 629 k€,
- provisions pour charges diverses pour + 95 k€,
- provisions pour risques et charges sur les opérations d'aménagement pour + 1 687 k€.

Ces provisions permettent de neutraliser la marge des opérations en cours d'aménagement et de constater les pertes à terminaison sur les opérations déficitaires dès que l'entreprise en a connaissance. Sur l'exercice, suite à la forte diminution des recettes d'une opération d'aménagement, une reprise sur provision pour neutralisation de boni a été constatée pour 2,20 M€.

Amortissements des immeubles < 46 477 k€ >

Les dotations aux amortissements 2022 de nos résidences se décomposent comme suit :

- 36 348 k€ pour la construction et l'amélioration des immeubles bâtis sur sols propres,
- 9 373 k€ pour la construction et l'amélioration des résidences construits sur sols d'autrui,
- 756 k€ pour l'acquisition de 188 logements en usufruit locatif.

L'augmentation de 1 247 k€ entre 2021 et 2022 provient des dotations nouvelles sur les immeubles mise en service en 2022 et de l'effet année pleine des immeubles réceptionnés en 2021, minorées des sorties et des fins d'amortissement 2021 et 2022.

Amortissements des immobilisations de structure < 2 724 k€ >

Les dotations aux amortissements 2022 sur nos immobilisations de structure se décomposent principalement comme suit :

- 1 038 k€ pour la construction et l'aménagement de nos locaux administratifs,
- 1 009 k€ pour nos licences et développements informatiques,
- 534 k€ pour le matériel informatique, de bureau et téléphonique,
- 133 k€ pour le mobilier de bureau.

Résultat financier < 13267 k€ >

Rémunération des encours de trésorerie 4823 k€

La rémunération des encours de trésorerie placés sous forme de livret A, de comptes à terme et de comptes rémunérés, a atteint 4 283 k€ d'intérêts cette année contre 1 719 k€ en 2021 soit une hausse de 149 %. Dans un contexte inflationniste, les banques centrales ont dû remonter les taux, Lyon Métropole Habitat enregistre un taux de rendement moyen annuel de la trésorerie de 1,33 % cette année, contre 0,51 % l'an dernier.

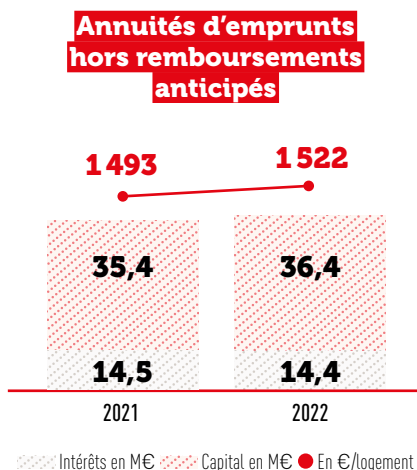
Charges d'intérêts < 17549 k€ >

Les intérêts sur emprunt et sur lignes de crédits s'élèvent à 17 549 k€ en 2022.

Ils s'analysent comme suit :

- les intérêts payés sur emprunt de 14 428 k€, y compris sur remboursements anticipés, sont essentiellement calculés sur les prêts indexés sur le livret A,
- l'impact du mécanisme des intérêts courus non échus de 1 772 k€,
- les intérêts sur lignes de crédit et découverts pour 798 k€,
- les frais accessoires sur emprunt, des indemnités versées pour remboursements anticipés et intérêts de compte courant débiteur de 551 k€.

Les remboursements d'emprunts, hors remboursements anticipés et diminution de capital ; s'élèvent à 50 848 k€ soit 1 522 k€ par logement. Ils sont constitués de 36 424 k€ de capital et 14 424 k€ d'intérêt. Les annuités d'emprunt représentent 35,73 % des produits locatifs en 2022.



Marge sur ventes 9 886 k€

Vente de patrimoine 13 998 k€

Dans le cadre de la vente HLM, nous avons dégagé une marge de **11 873 k€** pour 120 logements se répartissant principalement par :

- 6 logements à Saint Fons → *résidence La Cour des Platanes*,
- 5 logements à Lyon 3^e → *résidence Desaix*,
- 5 logements à Lyon 9^e → *résidence Geneviève De Gaulle-Anthonioz*,
- 5 logements à Lyon 9^e → *résidence Le Parvis des Monts d'Or*,
- 5 logements à Lyon 8^e → *résidence Le Vienne*,
- 5 logements à Grigny → *résidence La Croix des Rampeaux*,
- 5 logements à Lyon 9^e → *résidence La Sauvagère 1*,
- 5 logements à Lyon 9^e → *résidence André Malraux*.

La vente de 8 locaux d'activité, de 2 résidences en bloc et de 12 terrains et réserves foncières nous a permis de dégager une marge de 2 124 k€.

Vente de stocks < 1 151 k€ >

Dans le cadre de la vente de locaux neufs, nous avons dégagé une marge de **450 k€** pour 30 logements en accession sociale et 3 locaux d'activité dont principalement 29 logements à Vénissieux résidence POP. Cette marge est impactée par 94 k€ de frais sur vente.

Dans le cadre des opérations d'aménagements publiques et privées, nous avons constaté une perte globale de < 1 694 k€ > suite à la prise en compte de recettes inférieures aux prévisions.

Transfert de foncier < 2961 k€ >

Sur l'exercice, nous avons transféré pour 2 961 k€ de foncier d'opérations d'aménagement sur des opérations de construction neuve.

Résultat exceptionnel 5 511 k€

Les charges et produits exceptionnels regroupent les opérations à caractère exceptionnel dont le résultat peut être fortement favorable ou défavorable selon les années. Le résultat exceptionnel de 5 511 k€ au titre de l'exercice 2022 est lié :

- aux dégrèvements d'impôts obtenus : 3 891 k€ notamment au titre des taxes foncières dans le cadre des travaux d'économie d'énergie, de l'adaptation de logements aux personnes handicapées et de la vacance,

- aux démolitions : 2 333 k€ détaillées dans le tableau ci-après,
- aux autres charges et produits exceptionnels pour 1 068 k€.
- aux charges et produits exceptionnels de construction : 535 k€,
- aux coûts des sinistres minorés des remboursements perçus : < 941 k€ > ,
- aux valeurs nettes comptables des composants remplacés et des mises au rebut : < 1 376 k€ > .

Coûts et produits des démolitions en k€	2022
Produits exceptionnels / subventions démolitions	4 083
Charges démolitions (coût technique + coût social)	< 3 421 >
Charges récupérables non récupérées	< 254 >
Dotations aux provisions pour charges de démolition	-
Reprises de provisions pour charges de démolitions	913
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations	< 2 >
Reprises de provisions pour dépréciation des immobilisations	1 578
Dotations aux amortissement exceptionnels pour démolition	-
VNC bâtiments démolis	< 564 >
Total	2 333

Résultat net

26 033 k€

Le résultat net après impôt sur les sociétés et intéressement s'élève à 26 033 k€. Au titre de l'exercice 2022, Lyon Métropole Habitat réalise un résultat fiscal taxable de 866 k€ et comptabilise un impôt sur les sociétés de 216 k€. Par ailleurs, un intéressement de 1 092 k€ a été comptabilisé au titre de l'exercice, forfait social et taxe sur les salaires afférents inclus.

Affectation du résultat net

Conformément à l'instruction comptable relative à l'affectation du résultat, la marge dégagée lors des ventes HLM d'immeubles doit être affectée prioritairement au compte de réserve sur plus ou moins-values nettes immobilières.

C'est pourquoi, il est proposé au conseil d'administration d'affecter le résultat 2022 de 26 033 014,09 € dont 23 755 718,96 € en SIEG de la manière suivante :

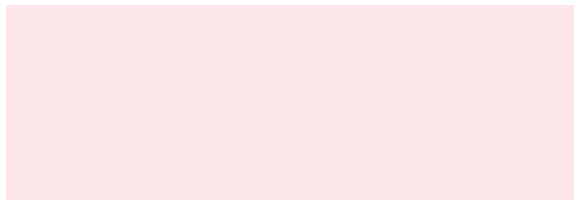
- 12 856 467,41 € en réserve de plus-values nettes sur cessions de patrimoine HLM dont 10 894 821,51 € en SIEG
- 13 176 546,68 € en réserves diverses dont 12 860 897,45 € en SIEG.

Après affectation du résultat 2022, la réserve des plus-values nettes sur cession de patrimoine HLM s'élèvera à 66 883 247,59 €.

Les réserves diverses s'élèveront à 24 549 234,14 €.

Le report à nouveau devient créateur de 73 149 538,33 €.





Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal red lines. The first two lines are partially obscured by a large, light red graphic element on the right side of the page.



Rédaction

Direction financière



Suivi de projet

Direction de la communication



Conception/réalisation

In medias res
juin 2023



Crédit photos

Laurence Danière,
Jean-François Marin,
A. Barsotti, R. Etienne,
Studiofly, D.R.



Siège social

194 rue Duguesclin
CS 43813
69433 Lyon cedex 03
Tél. 04 78 71 61 00



www.lmhabitat.fr



LYON
METROPOLE
HABITAT