



lm

LYON
METROPOLE
HABITAT

ÉTATS FINANCIERS
2023

Sommaire

■ FAITS CARACTÉRISTIQUES

■ DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

Bilan Actif	p. 06
Bilan Passif - Avant affectation du résultat	p. 07
Compte de résultat (charges)	p. 08
Compte de résultat (produits)	p. 09

■ 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. 24
Filiales et participations	p. 25
Comptes rattachés	p. 25
Produits et charges imputables à un autre exercice	p. 26
Transferts de charges	p. 27
Charges et produits sur exercices antérieurs	p. 27
Charges et produits exceptionnels	p. 28
Rémunérations et frais des dirigeants	p. 28
Effectif moyen et ventilation par catégorie	p. 29
Autres informations	p. 29
Résultats de l'office au cours des cinq derniers exercices	p. 30
Ventilation des charges et produits SIEG hors SIEG	p. 31
Ventilation du résultat par activité	p. 31
Soldes intermédiaires de gestion (présentation règlementaire HLM)	p. 32
Capacité d'autofinancement	p. 33
Résultats et autofinancements nets	p. 34

■ COMMENTAIRES

Bilan	p. 35
Fonds de roulement	p. 35
Besoin en fonds de roulement	p. 35
Trésorerie	p. 35
Compte de résultat simplifié	p. 36
Produits locatifs	p. 36
Charges d'exploitation payées	p. 37
Charges calculées	p. 39
Résultat financier	p. 41
Marge sur ventes	p. 41
Résultat exceptionnel	p. 41
Résultat net	p. 42

FAITS CARACTÉRISTIQUES

Le patrimoine de Lyon Métropole Habitat

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de Lyon Métropole Habitat est composé de 27311 logements en résidences tous publics et de 6210 logements en résidences spécialisées (résidences pour étudiants, pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit un total de 33521 logements.

L'augmentation de 104 logements de notre patrimoine est marquée principalement par :

- la livraison de 248 nouveaux logements,
- l'acquisition de 64 logements,
- la vente de 102 logements,
- la démolition de 100 logements.

Renouvellement urbain

Dans le cadre du programme national de renouvellement urbain (NPNRU) couvrant la période 2014-2024, Lyon Métropole Habitat s'est engagé dans 5 opérations de démolition :

- 330 logements à Bron, résidence UC1
→ la démolition s'est terminée en 2022,
- 168 logements à Saint-Fons, 56 rue Carnot et Parmentier 1 & 2 → la démolition des 3 bâtiments s'est terminée en 2023,
- 293 logements à Lyon 9^e, résidence le Château
→ en phase de relogement,
- 193 logements à Bron, UC5 Démolition écrêtage
→ en phase de relogement,
- 90 logements à Bron, UC5 Démolition AFL
→ en phase de relogement.

Pour ces 5 programmes de démolition, le coût restant à charge de Lyon Métropole Habitat après déduction des subventions est de 13301 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 le cadre du PNRU2	Nb logts	en k€	en k€ par logement
Bron UC1	330	3412	10,3
St Fons 56 Carnot / Parmentier 1 & 2	168	1151	6,9
Lyon 9 La Duchère Le Château	293	6458	22,0
Bron UC5 Démolition Écrêtage	193	1417	7,3
Bron UC5 Démolition AFL	90	863	9,6
Total PNRU2	1074	13301	56



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'UC3 (238 logements)
- requalification restructuration de l'UC4 (299 logements)
- démolition partielle, écrêtage et requalification de l'UC5 (379 logements)
- démolition de l'UC6 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€.

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 bénéficie d'une dotation d'investissement de 13M€ sur 5 ans fléchée sur l'opération de requalification de Bron Parilly ainsi qu'une dotation de fonctionnement pour des actions innovantes.

La Métropole de Lyon a débloqué pour 2023 sur le 1^{er} trimestre 2024, 2 M€ pour la subvention d'investissement et 74 k€ pour la subvention de fonctionnement.

SAC Le Point commun

En date du 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 au capital de 39 000 € régie par les dispositions du livre V du CCH mais également par les dispositions non contraires du code civil et du code de commerce.

Au 31.12.2023, pour le 1^{er} exercice, les comptes sociaux de Lyon Métropole Habitat seront intégrés dans les comptes combinés de la SAC Le Point commun.

Le Conseil d'administration arrêtant les comptes sociaux et combinés de la SAC Le Point commun aura lieu le 10 juin 2024, suivi le 28 juin de l'Assemblée générale approuvant lesdits comptes.

Organisme Foncier solidaire

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

Ce dernier contient en plus d'un compte rendu de l'activité, les comptes financiers approuvés par les commissaires aux comptes et 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.

Sur l'exercice 2023, un rapport a été établi pour l'exercice et fait état de la vente de 19 logements en Bail réel et solidaire pour un produit des ventes de 3 M€.

Inflation et taux d'intérêt

L'inflation 2023 s'est établie en moyenne à 4.9% contre 5.2% en 2022.

Sur l'année 2023, ce sont surtout les prix des produits alimentaires qui ont contribué à cette hausse contrairement à 2022 où l'inflation a été fortement impactée par le coût de l'énergie.

Dans ce contexte, la BCE a poursuivi le resserrement de sa politique monétaire et a relevé les taux d'intérêts directeurs de 200 points de base supplémentaires portant le taux de la facilité de dépôt à 4%.

La conjonction de ces deux éléments a continué d'impacter le taux du livret A sur 2023 et naturellement la dette de Lyon Métropole Habitat indexée à 80% sur ce taux.

Au 1^{er} février 2023 le taux du livret A est passé de 2% à 3% altérant ainsi les charges financières de 9 M€ par rapport à l'exercice 2022.

Accords collectifs

— En date du 24 mars 2023, un accord a été signé entre la direction générale et les organisations syndicales dans le cadre de la Négociation Annuelle Obligatoire (NAO). Cet accord a permis de répondre au contexte particulier de l'inflation affectant durablement le pouvoir d'achat des collaborateurs. Une augmentation collective rétroactive au 01.01.2023 allant de 4 % à 6 % a été versée sur la paie du mois d'avril. Elle est venue s'ajouter au dispositif de prime de performance et à la revalorisation des minima de branche.

— Le nouvel accord d'intéressement pour la période 2023-2025 a été signé le 15 juin 2023. Les modalités de calcul ont été modifiées en intégrant, en sus de l'indicateur financier, 4 indicateurs d'activité de performance collective :

- la vacance des logements
 - la satisfaction client
 - la production neuve
 - le taux de fréquence des accidents du travail.
- L'indicateur financier restant l'autofinancement net HLM.

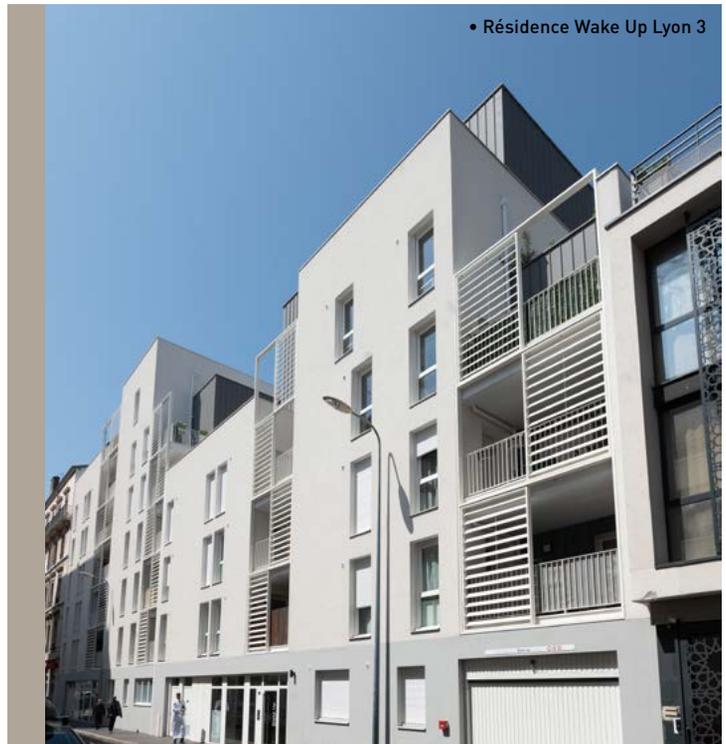
Le pourcentage de distribution a été revue la hausse, avec une prime maximale passant de 3.5 % à 5 % de la masse salariale brute.

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 actualise les annexes des comptes financiers.

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 des exercices ouverts à compter du 01.01.2022. 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. Enfin, l'arrêté du 8 décembre 2023 vise principalement les comptes combinés des sociétés de coordination mais cette refonte a également permis de supprimer ou alléger certains états financiers inutilisés. Ce texte est applicable pour les comptes ouverts à compter du 01.01.2023.

DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

Bilan Actif

		Exercice 2023			Exercice 2022	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				23 450 723	16 524 015
	Frais d'établissement	-	-	-	-	-
	Baux long terme et droits d'usufruit	29 011 833	10 066 971	18 944 862		13 433 067
	Autres ⁽¹⁾	10 271 370	5 765 508	4 505 862		3 090 948
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 506 991 910	1 464 965 889
	Terrains nus	91 009 753	2 971 371	88 038 382		73 768 901
	Terrains aménagés, loués, bâtis	235 431 319	-	235 431 319		227 044 698
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-		-
	Constructions locatives (sur sol propre)	1 792 212 856	793 423 383	998 789 473		971 844 750
	Constructions locatives sur sol d'autrui	307 194 431	138 998 371	168 196 060		174 317 534
	Bâtiments et installations administratifs	28 622 397	14 877 576	13 744 821		15 298 689
	Autres ensembles immobiliers	-	-	-		-
	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	11 551 752	8 759 897	2 791 856		2 691 318
	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	-	-	-		-
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				127 854 072	99 387 815
	Terrains	34 563 855	20 361	34 543 494		23 573 540
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	93 393 758	83 210	93 310 548		75 814 245
	Avances et acomptes	30	-	30		30
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ⁽²⁾				1 247 958	1 084 499
	Participations - Apports, avances	24 653	-	24 653		24 500
	Créances rattachées à des participations	-	-	-		-
Titres immobilisés (droits de créances)	14 733	-	14 733		14 733	
Prêts participatifs	-	-	-		-	
Prêts pour accession et aux SCCC	-	-	-		-	
Autres	1 208 573	-	1 208 573		1 045 266	
Intérêts courus	-	-	-		-	
ACTIF IMMOBILISÉ (I)	2 634 511 311	974 966 647	1 659 544 663	1 659 544 663	1 581 962 218	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				29 265 965	38 105 273
	Terrains à aménager	-	-	-		-
	Immeubles en cours	28 829 461	-	28 829 461		36 896 997
	Immeubles achevés :					
	Disponible à la vente	725 834	294 713	431 121		1 199 876
	Temporairement loués	-	-	-		-
	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	-	-	-		-
	Approvisionnements	5 383	-	5 383		8 400
	FOURNISSEURS DÉBITEURS	2 018 484	31 495	1 986 990	1 986 990	3 112 743
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				65 783 281	67 765 744
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	18 066 860	1 506 299	16 560 561		15 372 607
	Créances sur acquéreurs	1 830 142	-	1 830 142		4 301 732
	Clients - autres activités	1 563 764	-	1 563 764		536 325
	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	-	-	-		-
	Clients douteux ou litigieux	6 686 301	6 686 301	-		-
	Produits non encore facturés	1 222 441	2 053	1 220 388		1 703 195
	Autres	1 368 329	-	1 368 329		1 641 221
	État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	43 240 097	-	43 240 097		44 210 666
	CRÉANCES DIVERSES ⁽³⁾				638 527	10 904 392
	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	-	-	-		-
	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 067	-	1 067		-
	Débiteurs divers	338 426	-	338 426		877 304
	Opérations pour le compte de tiers	75 503	-	75 503		218 057
	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	156 218	-	156 218		9 699 353
	Autres	-	-	-		-
	Autres comptes transitoires	67 313	-	67 313		109 678
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITÉS				102 923 795	127 237 836
	Valeur à l'encaissement	239	-	239		-
	Comptes au Trésor	-	-	-		-
	Comptes de placement court terme	83 410 000	-	83 410 000		120 500 000
	Intérêts courus à recevoir	2 810 277	-	2 810 277		4 104 160
Banques, établissements financiers et assimilés	16 683 176	-	16 683 176		2 613 689	
Caisse et régies d'avance	20 103	-	20 103		19 987	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	8 198 498	-	8 198 498	8 198 498	8 404 976	
ACTIF CIRCULANT (II)	217 317 917	8 520 861	208 797 056	208 797 056	255 530 964	
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES (III)	2 552 511	-	2 552 511	2 552 511	2 716 709	
PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS (IV)	-	-	-	-	-	
DIFFÉRENCES DE CONVERSION ACTIF (V)	-	-	-	-	-	
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	2 854 381 739	983 487 508	1 870 894 231	1 870 894 231	1 840 209 891	

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

Bilan Passif

- Avant affectation du résultat

		Exercice 2023		Exercice 2022
		Détail	Totaux partiels	
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL, DOTATIONS ET RÉSERVES		347 939 406	321 906 392
	Capital :		-	-
	Dotation :			
	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	-		-
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-		-
	Réserves - Activité agréée	-		-
	Réserves sur cessions immobilières	66 883 248		54 026 780
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	18 478 751		7 583 929
	Réserves diverses	24 549 234		11 372 687
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	22 581 157		9 720 260
	REPORT À NOUVEAU ^(a)	73 149 538	73 149 538	73 149 538
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ^(a)	9 728 882	9 728 882	26 033 014	
dont relevant de l'activité agréée	-		-	
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	6 856 432		23 755 719	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut	Inscrit au résultat		
	502 721 064	207 754 457		
	294 966 607	294 966 607	296 714 943	
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			-	-
TITRES PARTICIPATIFS			-	-
CAPITAUX PROPRES (I)	725 784 433	725 784 433	717 803 888	
PROVISIONS		21 724 087	21 249 777	
Provisions pour risques	6 801 665		8 342 033	
Provisions pour gros entretien	6 403 963		6 456 713	
Autres provisions pour charges	8 518 459		6 451 031	
PROVISIONS (II)	21 724 087	21 724 087	21 249 777	
DETTES FINANCIÈRES ^(a)		1 068 920 407	1 031 770 363	
Participation des employeurs à l'effort de construction	48 201 685		46 732 937	
Emprunts obligataires	-		-	
Emprunts auprès des Établissements de Crédit :		996 280 895		
Caisse des dépôts et Consignations	779 677 938		769 927 557	
C.G.L.L.S	-		-	
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	23 879 376		24 728 675	
Autres établissements de crédit	192 723 580		172 209 883	
Dépôts et cautionnements reçus :		8 215 126		
Dépôts de garantie des locataires	8 215 129		8 222 123	
Redevances (location-accession)	-4		-	
Autres dépôts	-		-	
Emprunts et dettes financières diverses :		16 222 702		
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	-		-	
Emprunts participatifs	-		-	
Avances d'organismes HLM	-		-	
Autres emprunts et dettes assimilées	-		-	
Dettes rattachées à des participations	-		-	
Concours bancaires courants	-		214 855	
Intérêts courus	13 670 191		7 017 624	
Intérêts compensateurs	2 552 511		2 716 709	
DROITS DES LOCATAIRES-ACQUÉREURS, DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS			-	-
Droits des locataires attributaires	-		-	
Autres droits	-		-	
CLIENTS CRÉDITEURS		1 337 935	3 150 215	
Locataires - Excédents d'acomptes	177 592		1 537 435	
Autres	1 160 343		1 612 780	
DETTES D'EXPLOITATION		32 350 949	29 571 053	
Fournisseurs	16 628 792		14 872 277	
Fournisseurs de stocks immobiliers	49 055		52 809	
Dettes fiscales, sociales et autres	15 673 103		14 645 967	
DETTES DIVERSES		7 408 143	13 580 947	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
Fournisseurs d'immobilisations	6 055 293		3 010 776	
versements restant à effectuer sur titres non libérés	-		-	
Autres dettes :				
Opérations pour le compte de tiers	261 833		217 992	
Opérations d'aménagement	193 200		9 781 987	
Autres	897 817		570 192	
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		13 368 276	23 083 650	
Au titre de l'exploitation et autres	12 973 904		12 801 396	
Produits des ventes sur lots en cours	394 372		10 282 254	
TOTAL DETTES (III)	1 123 385 711	1 123 385 711	1 101 156 227	
DIFFÉRENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	-	-	-	
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	1 870 894 231	1 870 894 231	1 840 209 891	

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) dont à plus d'un an 1 029 058 252 992 592 605
(1) dont à moins d'un an 39 862 155 39 177 758

Compte de résultat (charges)

	Exercice 2023			Exercice 2022
	Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	Totaux partiels
CHARGES D'EXPLOITATION ⁽¹⁾			209 265 265	194 160 431
Consommations de l'exercice en provenance de tiers			90 207 013	82 675 089
Achats stockés :				
Terrains		81 597	81 597	398 255
Approvisionnements	4 731	-	4 731	19 763
Variation des stocks :				
Approvisionnements	3 017	-	3 017	-
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		6 069 762	6 069 762	7 980 142
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		-	-	-
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		-	-	-
Frais liés à la production de stocks immobiliers	-	362 355	362 355	371 441
Achats non stockés de matières et fournitures	14 588 580	523 675	15 112 255	10 061 148
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	17 346 318	4 031 185	21 377 503	20 187 206
Locations		1 573 532	1 573 532	1 773 454
Charges locatives et de copropriétés		165 937	165 937	3 392 077
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	978 999	4 434 760	5 413 759	4 933 724
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	-	22 011 207	22 011 207	18 828 700
Maintenance	-	795 462	795 462	1 136 007
Autres travaux d'entretien	-	726 945	726 945	849 195
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	-	215 054	215 054	230 510
Primes d'assurances		3 058 599	3 058 599	2 738 863
Personnel extérieur à la société	-	13 609	13 609	96 295
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	516 399	4 608 231	5 124 630	5 322 028
Publicité, publications, relations publiques		308 408	308 408	230 323
Déplacements, missions et réceptions		381 922	381 922	326 609
Cotisations et prélèvements CGLLS		310 390	310 390	769 019
Redevances		1 440 224	1 440 224	1 297 586
Autres	3 861 989	1 794 125	5 656 114	1 732 742
Impôts, taxes et versements assimilés			21 036 133	19 806 323
Sur rémunérations	403 364	2 425 772	2 829 136	2 438 964
Taxes foncières	-	14 769 124	14 769 124	14 036 301
Autres	2 763 540	674 333	3 437 873	3 331 058
Charges de personnel			37 886 645	33 951 052
Salaires et traitements	3 492 990	23 658 505	27 151 495	24 378 815
Charges sociales	1 269 937	9 465 213	10 735 150	9 572 236
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			58 357 936	56 330 751
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		47 672 948	47 672 948	46 476 997
Autres immobilisations		3 062 699	3 062 699	2 724 087
Charges d'exploitation à répartir		-	-	-
Dépréciation des créances		2 812 562	2 812 562	3 509 139
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		3 176 468	3 176 468	2 503 539
Autres provisions		1 633 258	1 633 258	1 116 989
Autres charges			1 777 538	1 397 216
Pertes sur créances irrécouvrables		1 699 900	1 699 900	1 238 521
Redevances et charges diverses de gestion courante	-	77 638	77 638	158 695
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
CHARGES FINANCIÈRES			27 236 726	17 827 626
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières				
Charges d'intérêts ⁽²⁾ :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		285 517	285 517	797 479
Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		25 596 293	25 596 293	15 266 808
Intérêts compensateurs		176 938	176 938	278 205
Intérêts sur autres opérations		421 286	421 286	160 610
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Autres charges financières		415 556	415 556	548 585
CHARGES EXCEPTIONNELLES			20 176 866	22 795 494
Sur opérations de gestion				
		809 137	809 137	658 394
Sur opérations en capital :			17 407 711	22 069 561
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		13 075 295	13 075 295	15 984 278
Autres		4 332 416	4 332 416	6 085 283
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			1 960 017	67 539
Dotations aux amortissements et dépréciations		267 709	267 709	67 539
Dotations aux provisions		1 692 309	1 692 309	-
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (SOCIÉTÉS)				
		-	-	-
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS			262 586	216 452
TOTAL DES CHARGES	45 229 864	211 711 578	256 941 442	235 000 003
			Solde créditeur = bénéfice	9 728 882
			dont relevant du SIEG	6 856 432
			dont ne relevant pas du SIEG	2 872 449
			TOTAL GÉNÉRAL	266 670 324
				1 926 822

(1) Dont charges sur exercices antérieurs

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Compte de résultat (produits)

	Exercice 2023		Exercice 2022
	Détail	Totaux partiels	Totaux partiels
PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾		218 487 228	203 254 229
Produits des activités		208 944 117	184 390 093
Ventes de terrains lotis	5 759 302		541 390
Ventes d'immeubles bâtis	11 394 437		5 230 591
Récupération des charges locatives	42 983 614		35 293 768
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	1 727 719		1 812 956
Loyers des logements conventionnés	117 268 651		112 505 106
Suppléments de loyers	550 009		562 511
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	20 548 895		19 785 880
Logements en location - accession et accession invendus	4 659		343
Autres	6 808 294		6 750 659
Prestations de services :			
Produits de concession d'aménagement	-		150 000
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	-		-
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	38 399		10 864
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	75 000		-
Syndic de copropriété	690 561		586 562
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	2 470		2 441
Autres prestations de services	-		34 204
Produits des activités annexes :			
Autres	1 092 106		1 122 817
Production stockée (ou déstockage)		-8 908 274	-825 044
Immeubles en cours	-8 067 536		-621 458
Immeubles achevés	-840 738		-203 586
Production immobilisée		5 458 012	6 287 808
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	761 146		715 882
Autres productions immobilisées	4 696 866		5 571 926
Subventions d'exploitation		354 922	915 323
Primes à la construction	-		-
Subventions d'exploitation diverses	354 922		915 323
Subventions pour travaux d'entretien	-		-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		9 960 579	8 338 709
Provisions pour gros entretien	3 229 218		2 635 727
Dépréciations de créances	4 642 181		2 372 920
Autres reprises	2 089 180		3 330 061
Transferts de charges d'exploitation	1 374 039	1 374 039	1 539 758
Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	-	-	-
Autres produits	1 303 834	1 303 834	2 607 583
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS		4 862 490	4 561 087
De participations⁽²⁾			167
Revenus des actions	-		167
D'autres immobilisations financières⁽²⁾			
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	4 677 356	4 677 356	4 279 716
Autres⁽²⁾	8 197	8 197	3 000
Reprises sur dépréciations et provisions			
	-	-	-
Transfert de charges financières	176 938	176 938	278 205
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS		43 320 605	53 217 701
Sur opérations de gestion	3 090 046	3 090 046	4 499 690
Sur opérations en capital		39 224 528	45 856 875
Produits des cessions d'éléments d'actif	25 702 167		28 671 052
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	9 835 979		10 913 231
Autres	3 686 382		6 272 592
Reprises sur dépréciations et provisions	1 006 031	1 006 031	2 861 135
Transferts de charges exceptionnelles			
	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	266 670 324	266 670 324	261 033 017
	<i>dont relevant du SIEG</i>		-
	<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>		-
TOTAL GÉNÉRAL		266 670 324	261 033 017
	<i>[1] Dont produits sur exercices antérieurs</i>		29 475
	<i>[2] Dont produits concernant les entreprises liées</i>		

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 01.01.2023 au 31.12.2023.

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 2020.

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. 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,
- pour les nouvelles opérations à compter de l'exercice 2023, dans le cadre de l'harmonisation des méthodes d'évaluation des comptes combinés de la société de coordination, la provision pour dépréciation est étalée de la date de validation en CA à la date de fin de travaux,
- 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 où 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 14.8 % sur les locataires en place dont la dette est comprise entre 1 mois et 3 mois,
- à 32.5 % sur les locataires en place dont la dette est comprise entre 4 mois et 6 mois,
- à 58.9 % 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 31.12.2018 au 31.12.2022.

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

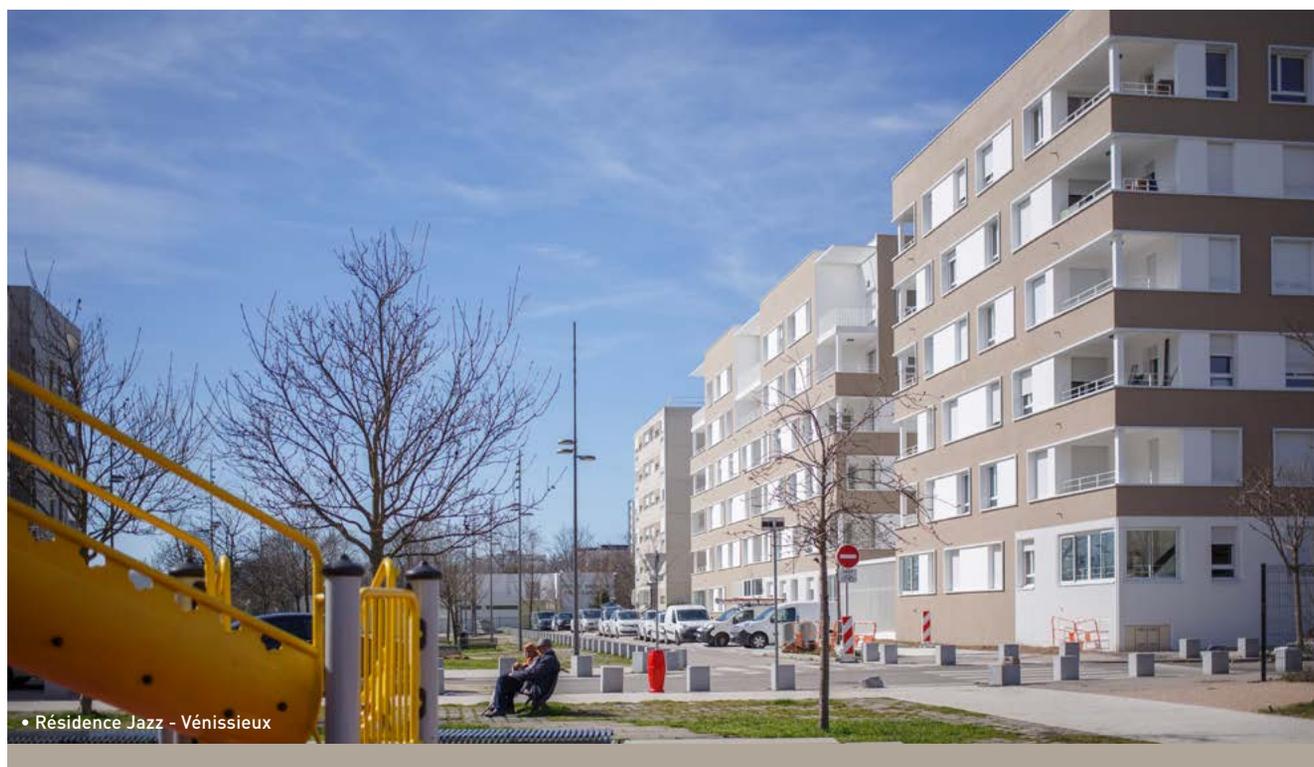
Lyon Métropole Habitat applique l'article 38 de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 autorisant les organismes visés à l'article L.411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs. Les intérêts compensateurs comptabilisés en charges à répartir sont relatifs à des emprunts 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 7580 000 produits divers de gestion courante. Sur l'exercice 2023, ces cessions représentent un montant de 1.3 million 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 turnover calculé sur la moyenne des 3 dernières années et le taux issu de la table de mortalité,
- d'un départ en retraite à **64 ans**,
- de l'âge et de l'ancienneté du collaborateur,
- d'un taux d'actualisation équivalent à l'indice Iboxx Corp AA10+, 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 2023 en excluant les licenciements et les ruptures conventionnelles.

Afin d'harmoniser les méthodes comptables entre les trois OPH de la SAC Le Point commun ; deux éléments de calculs ont changé par rapport à l'année dernière. L'âge de départ en retraite est passé de 65 ans à 64 ans, et le taux d'actualisation utilisé l'année dernière était le TEC 20, aujourd'hui nous utilisons le Iboxx Corp AA10+.

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.



• Les médaillés du travail à l'occasion de la convention du personnel - Octobre 2023

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 2023.

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	
<hr/>		
Total des comptes	7 à 77 inclus	= 7% pour 2023
Ajout des comptes	79 188	
Sauf comptes	71 & 72 de l'organisme	

Actif immobilisé

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports ⁽³⁾	Virements de poste à poste ⁽⁴⁾	Virements de poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts ⁽⁵⁾	
Baux long terme et droits d'usufruit	22 515 516	6 518 717	-	-	22 399	29 011 833
Autres immobilisations incorporelles	7 578 534	2 692 836	-	-	-	10 271 370
TOTAL I - Immobilisations incorporelles	30 094 050	9 211 553	-	-	22 399	39 283 203
Terrains nus	76 617 192	18 795 102	-	17 860	4 384 680	91 009 753
Terrains aménagés, loués, bâtis	227 121 446	33 330	9 595 964	286 190	1 033 230	235 431 319
TOTAL II - Terrains	303 738 638	18 828 432	9 595 964	304 050	5 417 910	326 441 072
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) (A)	1 735 886 071	1 071 982	71 316 476	-	16 061 673	1 792 212 856
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		775 739	73 880 962	-	13 628 605	
Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾		296 243	27 435 514	-	2 433 068	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) (B)	306 801 155	537 976	4 318 467	3 067 672	1 395 495	307 194 431
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		289 589	782 032	2 951 051	1 376 697	
Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾		248 387	3 536 434	116 621	18 797	
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) (C)	29 892 289	280 393	-	-	1 550 286	28 622 397
TOTAL III - Constructions (A + B + C)	2 072 579 515	1 890 351	75 634 943	3 067 672	19 007 454	2 128 029 684
TOTAL IV - Installations techniques - Matériel - Outillage	1 211 546	323 906	-	-	3 385	1 532 066
Matériel de transport	33 534	71 530	-	-	-	105 064
Matériel de bureau et matériel informatique	7 580 429	347 600	-	-	76 509	7 851 520
Mobilier	2 093 236	164 156	-	-	194 289	2 063 102
TOTAL V - Divers	9 707 199	583 286	-	-	270 798	10 019 686
TOTAL VI - Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	-	-	-	-	-	-
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	23 573 540	22 070 586	631 532	11 711 803	-	34 563 855
- Construction et acquisition-amélioration	49 440 424	53 298 597	3 308 808	43 299 584	-	62 748 246
- Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾	26 373 821	35 211 552	10 278	30 950 139	-	30 645 512
Avances et acomptes	30	-	-	-	-	30
TOTAL VII - Immobilisations corporelles en cours	99 387 815	110 580 735	3 950 618	85 961 526	-	127 957 643
TOTAL VIII - Immobilisations corporelles (II + III + IV + V + VI + VII)	2 486 624 713	132 206 710	89 181 525	89 333 248	24 699 547	2 593 980 150
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	24 500	153	-	-	-	24 653
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	1 059 999	204 418	-	2 540	38 571	1 223 306
TOTAL IX - Immobilisations financières	1 084 499	204 571	-	2 540	38 571	1 247 959
TOTAL GÉNÉRAL (I + VIII + IX) ⁽²⁾	2 517 803 262	141 622 834	89 181 525	89 335 788	24 760 517	2 634 511 311

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations.

(2) Total général colonne 8 = 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

39 283 k€

Baux à long terme et droits d'usufruit **29 012 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. Ils représentent un total de **11 389 k€**.

Lyon Métropole Habitat acquiert l'usufruit locatif de programmes en AEFA (acquisition en l'état futur d'achèvement) : au 31 décembre 2023, 19 opérations représentant 315 logements (dont 33 pour des étudiants) sont enregistrées pour un montant de **17 623 k€**. Ces opérations ont déjà été livrées et sont amorties sur une durée de 15 ou 16 ans.

Autres immobilisations incorporelles **10 271 k€**

Les autres immobilisations incorporelles sont les logiciels informatiques et développement. De nombreux investissements ont été réalisés dans le cadre du projet d'entreprise.

Immobilisations corporelles

2 593 980 k€

Terrains **326 441 k€**

La valeur des terrains sur lesquels sont construits les immeubles et certains bâtiments administratifs représente **235 431 k€**, soit 72,12% de la valeur totale des terrains.

Le coût d'acquisition des réserves foncières s'élève à **91 010 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 **2 128 030 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 **1 792 213 k€** pour les constructions sur sol propre et de **307 195 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 **28 622 k€**.

Installations techniques

– Matériel – Outillage

1 532 k€

Autres Immobilisations **10 020 k€**

Ce poste regroupe l'ensemble des autres immobilisations corporelles :

- matériel de bureau et informatique pour **7 852 k€**,
- mobilier de bureau pour **2 063 k€**,
- matériel de transport (voiture) pour **105 k€**.

Immobilisations en cours **127 958 k€**

Les immobilisations en cours comprennent les opérations :

- de construction en cours pour **62 748 k€** avec l'assise de terrain pour **34 564 k€**,
- de rénovation de patrimoine pour **30 646 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 2023, nous constatons **24 722 k€** de sorties d'immobilisations qui s'explique principalement par :

- la vente de 102 logements, 4 locaux d'activités et 10 réserves foncières/terrains nus,
- fin de bail de 42 logements,
- démolition de 168 logements,
- le renouvellement de composants.

Immobilisations financières

1 248 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 **737 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 **472 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 long terme et droits d'usufruits	9 076 782	997 461	-	12 771	10 061 471
Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 487 586	1 277 922	-	-	5 765 508
TOTAL I - Immobilisations incorporelles	13 564 368	2 275 383	-	12 771	15 826 979
TOTAL II - Agencements - Aménagements de terrains	-	-	-	-	-
Constructions locatives (sur sol propre)	760 458 418	37 262 827	-	7 767 638	789 953 608
Constructions locatives sur sol d'autrui	132 483 621	9 412 660	-	2 897 910	138 998 371
Bâtiments et installations administratifs	14 593 601	998 293	-	714 318	14 877 576
TOTAL III - Constructions	907 535 640	47 673 780	-	11 379 866	943 829 555
TOTAL IV - Installations techniques - Matériel - Outillage	1 152 639	58 820	-	3 385	1 208 073
Matériel de transport	239	17 353	-	-	17 592
Matériel de bureau et matériel informatique	5 836 603	572 833	-	72 008	6 337 428
Mobilier	1 237 945	137 479	-	178 621	1 196 804
Diverses	-	-	-	-	-
TOTAL V - Autres immobilisations corporelles	7 074 787	727 665	-	250 629	7 551 824
TOTAL VI - Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL⁽³⁾	929 327 434	50 735 648	-	11 646 651	968 416 431

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ... (Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) À détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE.

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

Amortissements immobilisations incorporelles

< 15 827 k€ >

Les baux à construction et réhabilitation sont amortis sur des durées allant jusqu'à 60 ans : les **2472 k€** d'amortissement représentent 21.71 % 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

< 943 830 k€ >

Les constructions locatives et bâtiments administratifs sont amortis sur la durée de vie des composants entre 15 et 60 ans. En 2023, l'amortissement de ces immobilisations représente un montant de **47 674 k€**.

Amortissements Autres immobilisations corporelles

< 8760 k€ >

Les autres immobilisations composées principalement du matériel informatique et du mobilier de bureau sont amortis sur des durées allant jusqu'à 10 ans et ont été amorties pour **786 k€** sur cette année.



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	2 918 126	96 949	1 833 238	1 181 837
Pour pertes sur contrats	-	186 727	-	186 727
Pour pensions et obligations similaires	2 937 456	1 101 338	94 449	⁽³⁾ 3 944 345
Pour gros entretien	6 456 713	3 176 468	3 229 218	6 403 963
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	8 937 482	1 934 175	864 441	⁽³⁾ 10 007 216
TOTAL I	21 249 777	6 495 6567	⁽²⁾ 6 021 346	21 724 088
DÉPRÉCIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	5 667	-	167	5 500
Corporelles	6 507 941	267 709	230 933	6 544 717
TOTAL II	6 513 608	267 709	231 100	6 550 217
STOCKS ET EN-COURS				
Immeubles achevés	366 696	-	71 983	294 713
TOTAL III	366 696	-	71 983	294 713
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	10 022 219	2 812 562	4 642 181	8 192 600
Autres créances	27 170	6 378	-	33 548
TOTAL IV	10 049 389	2 818 940	4 642 181	8 226 148
TOTAL V (II + III + IV)	16 929 692	3 086 649	4 945 264	15 071 078
TOTAL GÉNÉRAL (I + V)	38 179 469	⁽¹⁾ 9 582 306	⁽¹⁾ 10 966 610	36 795 166

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	7 622 288	9 960 579
	Financières	-	-
	Exceptionnelles	1 960 017	1 006 031
(2) Dont reprises	de provisions utilisées	3 264 087	
	de provisions non utilisées (*)	2 757 259	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail	3 944 345		

- Les provisions pour litiges se composent de litiges sociaux à hauteur de **395 K€** et de litiges sur les activités de construction du patrimoine et de la gestion locative pour **787 K€**.
- Les autres provisions pour risques et charges sont liées à la neutralisation des bonis d'opérations d'aménagement pour **3 015 K€**, et d'opération de démolition à hauteur de **4 328 K€**.
- Les dépréciations d'immobilisations corporelles portent pour **3 469 K€** sur les constructions vouées à la démolition et sur **2 891 K€** 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)		
31 - TERRAINS À AMÉNAGER (net du 319)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	29 948 410	2 846 792	174 137	150 000		5 781 936		27 337 403	-2 611 007
332 - Opérations groupées, constructions neuves	6 948 587	3 639 065	1 858	271 949		9 369 400		1 492 058	-5 456 529
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	36 896 997	6 485 857	175 995	421 949	-	15 151 336	-	28 829 461	-8 067 536
351 - Lotissements et terrains aménagés	-				5 781 936		5 781 936	-	-
352 - Opérations groupées, constructions neuves	1 566 572	27 857			9 369 400		10 237 995	725 834	-840 738
35 - IMMEUBLES ACHEVÉS (net du 359)	1 566 572	27 857	-	-	15 151 336	-	16 019 931	725 834	-840 738
TOTAL^(c)	38 463 569	6 513 714	175 995	421 949	15 151 336	15 151 336	16 019 931	29 555 295	-8 908 274

(a) Y compris les virements de classe 2.

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

(c) Total des colonnes 3 "Achats et coûts externes" et 4 "Frais financiers" = somme des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608

Total colonne 4 "Frais financiers" = total des colonnes 2 et 3 du tableau 4.12.1 de la fiche 04 - "Annexe"

Total colonne 5 "Coûts internes" = total des colonnes 4 et 5 du tableau 4.12.1 de la fiche 04 - "Annexe"



• Résidence Vénissy - Vénissieux

Stocks

29 555 k€

Les opérations en cours comptabilisées pour **28 829 k€** se décomposent :

- en terrains en cours d'aménagement à hauteur de **27 337 k€** dont **17 928 k€** pour l'opération de Bron La Clairière,
- en logements (accession sociale) et locaux d'activité destinés à la vente pour **1 492 k€** dont **662 k€** pour une opération de 23 logements à Albigny-Sur-Saône.

Les stocks achevés d'un montant de **726 k€** sont composés de commerces réceptionnés non vendus au 31.12.2023.

Cette année, **16 020 k€** des stocks ont été vendus, composés de :

- terrains aménagés pour **5 782 k€** dont **5 097 k€** pour l'opération de Bron La Clairière,
- 71 logements (accompagnés de 77 garages) pour **9 523 k€**,
- 3 locaux d'activité (accompagnés de 10 garages) pour **715 k€**.

État des dettes

Dettes	Montant net au bilan	À 1 an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
Participation des employeurs à l'effort de construction ⁽¹⁾	48 201 685	1 692 498	6 169 807	40 339 379	814 738
Emprunts obligataires ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾⁽²⁾	996 280 895	24 179 333	120 439 328	851 662 234	884 148 601
Dépôts et cautionnement reçus	8 215 129	Non ventilable ⁽³⁾		8 215 129	-
Redevances location - accession	⁽⁴⁾			⁽⁴⁾	
Participation des salariés aux résultats	-			-	
Emprunts participatifs ⁽¹⁾	-			-	
Autres emprunts et dettes ⁽¹⁾	-			-	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) ⁽¹⁾	-			-	
Concours bancaires courants ⁽⁵⁾	58 682	58 682			-
Intérêts courus non échus	13 670 191	13 670 191			12 260 182
Intérêts compensateurs	2 552 511	320 133	1 085 036	1 147 341	2 552 511
TOTAL I dettes financières	1 068 979 089	39 920 837	127 694 171	901 364 081	899 776 032
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>	<i>5 373 000</i>	<i>-</i>	<i>148 000</i>	<i>5 225 000</i>	<i>-</i>
Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	-			-	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	-			-	
Fournisseurs et comptes rattachés	22 733 140	22 481 213	251 927		
Clients créditeurs	1 840 617	1 840 617			
Personnel et comptes rattachés	5 916 193	5 916 193			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	6 515 696	6 515 696			
État et autres collectivités publiques :	3 241 214	1 564 693	1 676 522		
Opérations particulières	-				
Autres	3 241 214	1 564 693	1 676 522		
Groupe, associés et opérations de coopération :	-	-	-		
Groupe	-				
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	-				
Associés	-				
Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	-				
Créditeurs divers :	457 532	457 532	-		
Opérations pour le compte de tiers	455 033	455 033			
Autres dettes	2 499	2 499			
Comptes transitoires ou d'attente ⁽⁶⁾	394 229			394 229	
TOTAL II	41 098 621	38 775 943	1 928 449	394 229	-
Produits constatés d'avance :	13 368 276	1 270 577	12 097 700		
Sur exploitation	1 525 818	60 000	1 465 818		
Sur vente de lots en cours	394 372		394 372		
Autres produits constatés d'avance	11 448 086	1 210 577	10 237 510		
TOTAL III	13 368 276	1 270 577	12 097 700		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III) ⁽⁴⁾	1 123 445 986	79 967 357	141 720 319	901 758 310	899 776 032

RENOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	63 804 246
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	32 920 718
(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.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

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	48 201 685	27 231 381	-	20 970 304
Emprunts auprès des établissements de crédits	996 280 895	792 894 955	8 966 667	194 419 273
État des dettes par nature d'affectation	Répartition de l'encours d'emprunt			
		Tx indexés s/LIVA	Tx variables	Tx fixes
Réserves foncières	20 000 000	20 000 000	-	-
Opérations locatives (fi. Déditif - Y c. sorties de composants)	992 486 409	791 624 880	4 364 732	196 496 797
Opérations locatives démolies ou cédées	20 328 660	8 501 455	4 601 935	7 225 270
Bâtiments et installations administratifs	11 667 511	-	-	11 667 511
TOTAUX	1 044 482 580	820 126 335	8 966 667	215 389 578

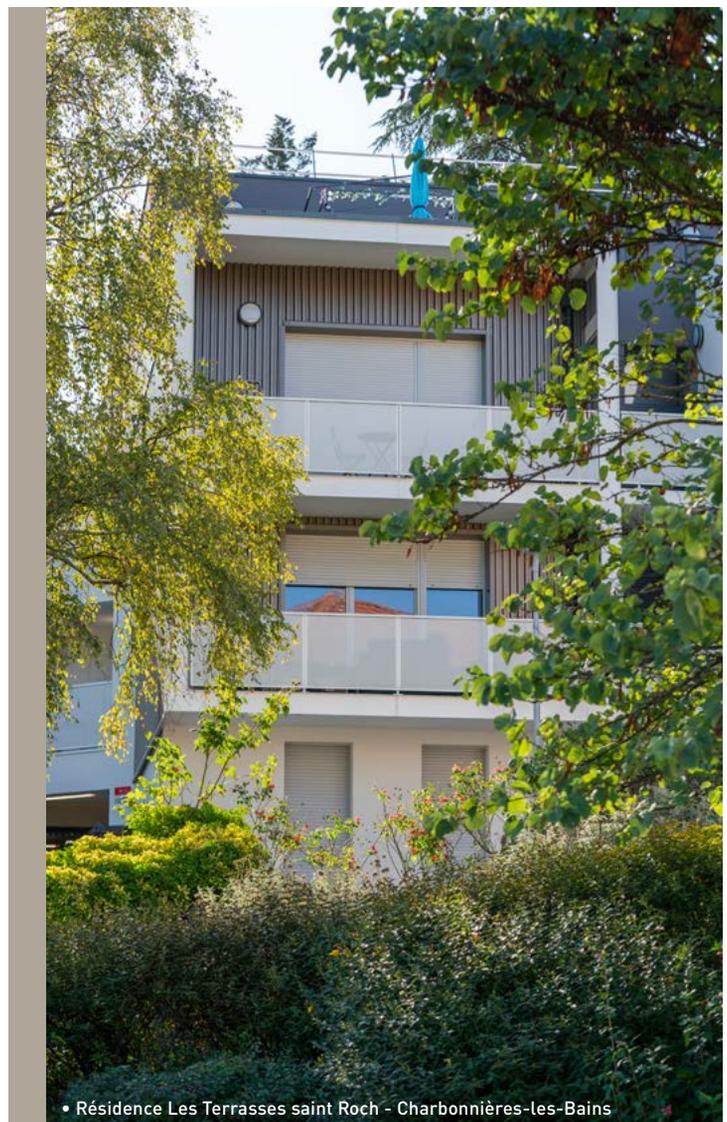
L'encours des prêts finançant les opérations d'investissement se monte à 1 044 541 k€ et représente 98% du total des dettes financières.

Ces prêts ont été contractés à 77% auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Cette dette est principalement constituée de deux blocs :

- le premier se monte à 820 126 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 215 390 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 3.13%.



• Résidence Les Terrasses saint Roch - Charbonnières-les-Bains

État des créances

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	À 1 an au plus	À plus d'1 an
EN ACTIF IMMOBILISÉ				
267	Créances rattachées à des participations	-		-
2781	Prêts principaux accession	-		-
2782	Prêts complémentaires accession	-		-
2783	Prêts aux S.C.C.C.	-		-
274	Autres prêts	736 591	-	736 591
275/276	Autres immobilisations financières	471 982	-	471 982
TOTAL I		1 208 573	-	1 208 573
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	2 018 484	2 018 484	-
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	18 066 860	18 066 860	-
416	Clients douteux ou litigieux	6 686 301	6 686 301	-
412	Créances sur acquéreurs	1 830 142	1 830 142	-
413/414/ 415/418	Autres créances clients	2 786 205	2 786 205	-
42	Personnel et comptes rattachés	5 491	5 491	-
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	76 099	76 099	-
44	État et collectivités publiques :	44 526 836	10 095 396	34 431 439
443	Opérations particulières	-		-
44 sauf 443	Autres ⁽¹⁾	44 526 836	10 095 396	34 431 439
45	Groupe, associés et opérations de coopération :	1 067	1 067	0
451	Groupe	-		-
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	-		-
455	Associés - comptes courants	-		-
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	-		-
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 067	1 067	-
46	Débiteurs divers :	569 917	569 917	-
461	Opérations pour le compte de tiers	231 490	231 490	-
46 sauf 461	Autres créances ⁽¹⁾	338 426	338 426	-
TOTAL II		76 567 402	42 135 963	34 431 439
486	Charges constatées d'avance	8 198 498	8 198 498	-
476	Différence de conversion (actif)	-		-
TOTAL III		8 198 498	8 198 498	-
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		85 974 474	50 334 461	35 640 013

(1) RENVOIS

Dont	Subventions d'investissement à recevoir	34 128 393
	Subventions d'exploitation à recevoir	9 111 704
	TVA	537 480

Les loyers de décembre 2023 payés en janvier 2024 représentent **15 424 k€** soit 85 % du compte 411 locataires.

Filiales et participations

Informations financières	Valeur comptable des titres détenus	
	Brute	Nette
Filiales et participations :		
Filiales	-	-
Participations	-	-
Autres filiales ou participations :		
Filiales non reprises ci-dessus	-	-
Participations non reprises ci-dessus	39 385	39 385
TOTAL	39 385	39 385

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

CHARGES À PAYER (SAUF INTÉRÊTS COURUS)			
N° de compte	Libellé	Montant	Observations
408	Fournisseurs	8 491 312	Factures non parvenues
4198	Clients		
4282/4284/4286	Personnel	5 914 497	Dont congés payés (3863 k€), intéressement et abondement (1192 k€) et primes performances (763 k€).
4382-4386	Organismes sociaux	3 783 198	Dont CP, JNT et CET (1933 k€), indemnités pour pertes d'emplois (1020 k€) et (805 k€) de charges sociales sur primes de performances et intéressement.
4482-4486	État	391 116	
TOTAL		18 580 123	

Au 31 décembre 2023, les charges à payer représentent **18 580 k€** dont **9 698 k€** de charges liées aux frais de personnel, **8 491 k€** de factures non parvenues et **391 k€** de taxe foncière pour les années 2020 à 2021.

PRODUITS À RECEVOIR			
N° de compte	Libellé	Montant	Observations
418	Locataires	1 222 441	Refacturation des dépenses non refacturées sur les quittancements
4387	Organismes sociaux	76 099	IJSS à recevoir
4416-4418	État	9 111 704	Dont Subventions notifiées pour démolition 8809 k€
4455	État	19 138	Crédit de TVA
4487	État	749 259	Dégrèvements taxes foncières
4687	Divers	-	
TOTAL		11 178 641	

Les factures à établir comptabilisées pour **1 222 k€** sont constituées pour **1 099 k€** de quittancement aux locataires, **89 k€** de cotisation assurance à refacturer au syndicat Garantie et **20 k€** à refacturer à la SAC.

Produits et charges imputables à un autre exercice

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Nature	Solde au 01/01/2023	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31/12/2023
Intérêts compensateurs	2 716 709	176 938	341 135	2 552 511
TOTAL	2 716 709	176 938	341 135	2 552 511

486 - Charges constatées d'avance	
Nature	Montant
Soulte réaménagement prêt sur 2022 ⁽¹⁾	7 598 159
Assurance dommages-ouvrage ⁽¹⁾	206 049
Frais de télécommunication	134 336
Maintenance information	194 517
Autres	65 436
TOTAL	8 198 498

487 - Produits constatés d'avance	
Nature	Montant
Produits des ventes sur lots en cours ⁽¹⁾	394 372
Produits constatés d'avance (Subvention démolition) ⁽¹⁾	11 418 086
Produits constatés d'exploitation ⁽¹⁾	1 525 818
TOTAL	13 338 276

(1) RENVOIS		
	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Soulte réaménagement prêt sur 2022 ⁽¹⁾		371 084
Assurance dommages-ouvrage	206 049	
Produits des ventes sur lots en cours	394 372	10 282 254
Produits constatés d'avance (Subvention démolition) ⁽¹⁾		-1 303 310

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 31.12.2023 de **2 552 511 €**.

Les charges constatées d'avances comptabilisés dans les comptes 486 s'élèvent à **8 198 k€** et correspondent pour **7 598 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 **13 338 k€** au 31 décembre 2023. Elles correspondent pour **11 418 k€** à des subventions reçues au titre des démolitions prévues, pour **394 k€** à la vente d'un commerce à Couzon-au-Mont-d'Or. Et aussi **1 466 k€** d'indemnité assurance pour le sinistre sur notre résidence Les Sapins à Bron et **60 k€** pour la location de la façade de notre bâtiment UC VII à Bron Parilly.

Transferts de charges

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481) ⁽¹⁾		176 938	
En comptes de tiers	1 664		
En charges exceptionnelles	1 372 375		
<i>(dont frais sur ventes... c/ 67182)⁽²⁾</i>	334 007		
TOTAL	1 374 039	176 938	0

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

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

Les soldes des comptes de transfert de charges représentent 1 551 k€ et sont relatifs à des frais d'actes de contentieux répercutés aux locataires pour 559 k€, 480 k€ rattachés à des opérations de démolition et 334 k€ rattaché à des frais de vente. Il y a aussi 177 k€ de transfert de charges financières.

Charges et produits sur exercices antérieurs

Charges sur exercices antérieurs		
Nature	Montant	
	Récupérable	Non récupérable
Détail des charges :		
TFPB		60 958
Pertes sur créances irrécouvrables locataires		1 699 900
Pertes sur autres créances irrécouvrables		
Pertes sur créances irrécouvrables autres clients		
Autres charges exceptionnelles		
Appels de fonds copropriété	165 964	
TOTAL	165 964	1 760 858

Les charges sur exercices antérieurs s'élèvent à **1 927 k€** dont **1 700 k€** de pertes sur créances irrécouvrables.

Produits sur exercices antérieurs	
Nature	Montant
Provisions sur charges	-2 103
Boni - mali sur charges récupérables	177 089
Loyers logements	-6 827
Recouvrement créances admises en non valeur	70 343
Dégrèvements d'impôts	2 860 692
Produits exceptionnels	487 434
Autres produits exceptionnels	
Loyers Esp.Publicit.Ex.Ant.Tva	-11 262
RLS exercices antérieurs	-127 423
TOTAL	3 447 945

Les produits réels sur exercices antérieurs sont de **3 448 k€**. Ils sont composés principalement :

- de dégrèvements d'impôts **2 861 k€** au titre des intérêts moratoires et des taxes foncières dans le cadre des travaux d'économie d'énergie, des logements vacants, des travaux d'adaptation de logements de personnes en situation d'handicap et autres,
- d'une prestation réalisée par la direction de l'innovation digitale et du SI sur 2022 pour **487 k€**,
- du boni constaté sur la provision de régularisation des charges récupérables pour **177 k€**,
- à ces produits vient se soustraire la RLS sur les exercices antérieurs pour **< 127 k€ >**.

Charges et produits exceptionnels

I - CHARGES		
Nature	Montant	Totaux partiels
671 - Sur opérations de gestion⁽¹⁾⁽²⁾		809 137
Frais de montage et de commercialisation	742 006	
Divers : montants non significatifs	67 131	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut⁽¹⁾		11 490 658
Cessions⁽²⁾		11 354 872
Valeurs Nettes Comptables des logements vendus	5 581 305	
Valeurs Nettes Comptables des commerces vendus	1 020 071	
Valeurs Nettes Comptables des terrains et réserves foncières vendus	4 457 896	
Divers : montants non significatifs	295 599	
Démolitions		135 786
Valeurs Nettes Comptables de 3 résidences démolies	135 786	
Divers : montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mises au rebut		1 584 637
Valeurs Nettes Comptables des composants remplacés	1 527 988	
Valeurs Nettes Comptables Mobilier et aménagement mises au rebut	56 650	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres⁽¹⁾⁽²⁾		4 332 416
Sinistres	1 800 954	
Charges sur opérations démolition	2 028 245	
Divers : montants non significatifs	503 217	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 960 017
Dotations provision pour risques & charges démolition	1 685 931	
Dotations provision pour dépréciation des immobilisations à démolir	117 729	
Dotations provision pour dépréciation des immobilisations autres	149 980	
Divers : montants non significatifs	295 599	
TOTAL	20 176 866	20 176 866

II - PRODUITS		
Nature	Montant	Totaux partiels
771 - Sur opérations de gestion⁽¹⁾		3 090 046
Dégèvements TFPB	2 860 692	
Produits liés à l'activité locative	160 826	
Divers : montants non significatifs	68 528	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif⁽¹⁾⁽²⁾		25 702 167
Vente de logements	18 271 617	
Vente de terrains et réserves foncières	5 107 550	
Vente de commerces et/ou locaux d'activité	2 048 000	
Vente autres		
Divers : montants non significatifs	275 000	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		9 835 979
Subventions état / ANRU	2 537 087	
Subventions collectivités locales	5 749 896	
Subvention Action Logement	411 313	
Subventions autres	1 137 683	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres⁽¹⁾		3 686 382
Produits sur opérations démolition	1 502 431	
Indemnités d'assurances	1 286 771	
Produits sur exercices antérieurs	487 434	
Divers : montants non significatifs	409 746	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 006 031
Reprise provision pour risques & charges démolition	775 098	
Reprise provision pour dépréciation des immobilisations à démolir	128 520	
Reprise provision pour dépréciation des immobilisations autres	102 413	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0
TOTAL	43 320 605	43 320 605

(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	2 679 029,08	8 826,78

Le tableau des rémunérations et frais des dirigeants mentionne, au niveau des organes de direction, les 36 personnes présentes en 2023 au titre de la catégorie IV.1 et IV.2.

Effectif moyen et ventilation par catégorie

Effectif par catégorie ^(a)	Effectif salarié ou statut de la fonction publique territoriale ^(b)			Effectif facturé par une structure externe ^(d)
	Total	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes ^(c)	
Personnels administratifs	493	0	1	3
Cadres	244,58	0	0	3
Non cadres	248,21		1	
Gardiens d'immeubles	208	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	207,73			
Personnels d'immeubles	10	0	0	0
Cadres	0,0			
Non cadres	9,64			
Personnel de maintenance	15	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	14,7			
EFFECTIF TOTAL	725	0	1	3
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	688			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	55			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	37			

Évolution de l'effectif salarié et sous statut de la fonction publique territoriale ^(a)

	CDI	CDD	Total
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	663	49	712
- Fins de contrats au cours de l'année	- 57	- 226	- 283
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 87	+ 227	+ 314
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	693	50	743

- (a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
 (b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
 (c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes.
 (d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

L'effectif moyen inscrit au 31/12/2023 est de 725 équivalent temps plein. L'effectif inscrit correspond à l'effectif courant auquel s'ajoute les contrats à durée déterminés 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. 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 2023 s'élèvent à 42 300 € HT au titre de la mission de commissariat aux comptes du cabinet Mazars.



Engagement hors bilan

Engagements reçus		Engagements donnés	
Libellé	Montant	Libellé	Montant
ENGAGEMENTS			
Avals, cautions, garanties reçus	908 052 089	Avals, cautions, garanties donnés	5 626 057
		Autres engagements donnés	375 186 462
		Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	349 700 576
		Engagements divers	25 485 886
TOTAL	908 052 089	TOTAL	380 812 519
COMMERCIALISATION			
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	3 616 588	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL	3 616 588	TOTAL	0

Engagements reçus

Au 31 décembre 2023, le montant des engagements reçus représente 908 M€. Ces engagements concernent essentiellement les emprunts garantis par les collectivités locales à hauteur de 899 M€.

Engagements donnés

Au 31 décembre 2023, le montant des engagements donnés par Lyon Métropole Habitat s'élève à 381 M€ dont 350 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

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	147 657 194	149 273 301	150 179 913	149 096 326	165 961 429
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	53 377 239	60 872 559	57 448 418	61 094 169	59 683 947
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	10 313 568	24 477 430	22 294 573	26 033 014	9 728 882
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	702	704	718	723	725
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	21 259 373	21 120 974	23 199 659	24 378 815	27 151 495
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	8 804 219	8 727 761	9 500 369	9 572 236	10 735 150

Au 31 décembre 2023, le résultat de l'exercice s'élève à 9 729 k€ pour un chiffre d'affaires de 165 961 k€ hors récupération des charges locatives.

Le montant de la masse salariale hors charges sociales, soit 27 151 k€, représente 16.35% du chiffre d'affaires. Elle correspond à un effectif moyen de 725 salariés.

Ventilation des charges et produits SIEG hors SIEG

Charges	Total des charges non récupérables N (à ventiler)	Répartition des charges N		
		Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
Charges d'exploitation	164 035 401	148 128 638	-	15 906 762
Charges financières	27 236 726	24 881 137	-	2 355 589
Charges exceptionnelles	20 176 866	13 448 083	507 010	6 728 783

Produits	Total des produits (à ventiler)	Répartition des produits N		
		Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
Produits d'exploitation (hors récupération des charges locatives)	175 503 615	157 832 507	4 372	17 671 108
Produits financiers	4 862 490	4 408 703	-	453 787
Produits exceptionnels	43 320 605	33 319 330	2 593 100	10 001 274
SOUS-TOTAL⁽¹⁾	223 686 710	195 560 540	2 597 472	28 126 170
TOTAL DES PRODUITS (A)	223 686 710	195 560 540	2 597 472	28 126 170
TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)	213 957 828	188 704 108	507 010	25 253 720
RÉSULTAT (A-B)	9 728 882	6 856 432	2 090 462	2 872 449

(1) Égal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

Ventilation du résultat par activité

Produits	Total (à ventiler)	Gestion locative	Ventilations				
			Accession & lotissement ⁽⁵⁾		Gestion des prêts accession	Autres activités ⁽⁴⁾	Structure et divers non ventilés
			Avec garantie SGA ⁽⁶⁾	Sans garantie SGA			
TOTAL DES PRODUITS (A)	223 686 710	201 193 753	4 587 746	547 824	-	8 866 792	8 490 596
TOTAL DES CHARGES (B)	213 957 828	176 167 246	3 626 029	531 981	-	9 469 537	24 163 035
RÉSULTAT (A-B)	9 728 882	25 026 507	961 717	15 843	-	(602 745)	(15 672 439)



(1) Égal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1).

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1).

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment les opérations en BRS preneur (loyer sur le foncier...), les opérations de vente HLM en BRS (loyer sur le foncier...).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession. Notamment les opérations en BRS preneur cession des droits réels immobiliers, variation de stock en BRS...).

(7) Notamment syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

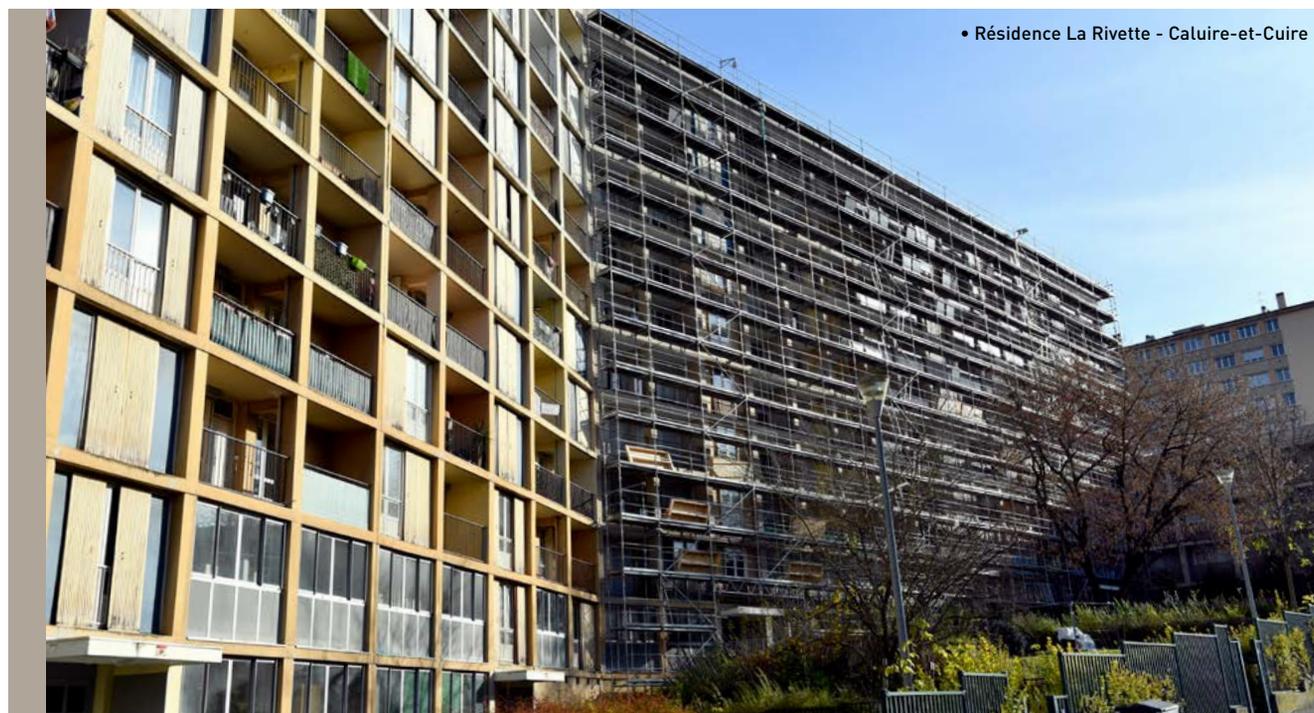
(8) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

Soldes intermédiaires de gestion (présentation règlementaire HLM)

Soldes intermédiaires	Exercice N	%	Exercice N-1	%
Marge brute sur accession	1 770 150		-830 382	
Marge brute sur locatif	81 239 354		87 449 837	
Productions diverses	6 557 929		4 506 639	
MARGE BRUTE TOTALE	89 567 433	100%	91 126 095	100%
Charges externes	-61 621 669	-69%	-57 565 482	-63%
VALEUR AJOUTÉE	27 945 765	31%	33 560 613	37%
Impôts et taxes, charges de personnel	-35 549 490	-40%	-31 628 890	-35%
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	-7 603 725	-8%	1 931 723	2%
Dotations aux amortissements et provisions	175 926	0%	1 235 079	1,36%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-7 427 800	-8%	3 166 802	3%
RÉSULTAT FINANCIER	4 111 507	5%	3 573 688	4%
RÉSULTAT COURANT	-3 316 292	-4%	6 740 490	7%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	13 307 760	15%	19 508 976	21%
Impôts sur les bénéfices et assimilés	-262 586	-0,3%	-216 452	-0,2%
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	9 728 882	11%	26 033 014	29%

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

• Résidence La Rivette - Caluire-et-Cuire



Capacité d'autofinancement

	Exercice 2023	Exercice 2022
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (ou insuffisance)*	-7 603 725	1 931 723
+ ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) ⁽¹⁾		-
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	47 672 948	46 476 997
+ Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	-	-
- Reprises sur provisions réglementées (7872) *	-	-
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	-9 835 979	-10 913 231
+ Autres produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	1 374 039	1 539 758
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	1 303 834	2 607 583
- Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	-1 699 900	-1 238 521
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	-77 638	-158 695
+ ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	-	-
+ Produits financiers		
Sous-total *	4 685 553	4 282 883
Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	-	-
- Charges financières		
Sous-total *	-574 045	-709 195
Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	-	-
- Remboursements d'emprunts locatifs (sauf remboursements anticipés) ⁽²⁾	-30 786 091	-35 987 336
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	4 458 994	7 831 966
+ Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	3 090 046	4 499 690
Autres produits exceptionnels (c/778)	3 686 382	6 272 592
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	-	-
- Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-809 137	-658 394
Autres charges exceptionnelles (c/678)	-4 332 416	-6 085 283
- Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	-262 586	-216 452
AUTOFINANCEMENT NET HLM	5 831 283	11 644 120
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	9 728 882	26 033 014
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	60 659 089	57 174 230
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	-10 966 610	-11 199 844
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	13 075 295	15 984 278
- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	-25 702 167	-28 671 052
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	-9 835 979	-10 913 231
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.)⁽²⁾	36 958 510	48 407 395
- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés ⁽²⁾	-30 786 091	-35 987 336
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) ⁽¹⁾	-	-
- Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) ⁽²⁾	-341 136	-775 939
AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	5 831 283	11 644 120

(*) À 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 en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés [08.Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs"

(3) À reporter au tableau de financement.

Résultats et autofinancements nets

Origines	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		73 149 538		-		73 149 538
12 - Résultat de l'exercice N-1		26 033 014		23 755 719		2 277 295
Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses ⁽¹⁾		-		-		-
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					91,25%	9%
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans les capitaux propres					-	-
Affectations						
Affectation aux réserves						
10685 Réserves sur cessions immobilières	12 856 467		10 894 822		1 961 646	
10688 Réserves diverses	13 176 547		12 860 897		315 649	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	73 149 538		-		73 149 538	
TOTAUX	99 182 552	99 182 552	23 755 719	23 755 719	75 426 833	75 426 833

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Ratio d'autofinancement net HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	8 737 408	11 644 120	5 831 283	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 719 314	4 282 883	4 685 553	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	186 130 231	184 390 093	208 944 117	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	35 950 319	35 293 768	42 982 688	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	151 899 226	153 379 208	170 646 981	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM⁽¹⁾	6%	8%	3%	6%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

Lyon Métropole Habitat dégage un autofinancement net HLM de 5831 k€, soit un ratio de 3%. Il s'explique essentiellement par le remboursement des emprunts locatifs pour <30 786 k€>, et une capacité d'autofinancement de 36 959 k€ composée principalement par :

- un résultat financier de <22 374 k€> ,
- un résultat exceptionnel de <297 k€> (hors marge sur ventes HLM),
- un excédent brut d'exploitation de 18 882 k€ résultant des loyers permettant de financer les dépenses d'entretien courant, de fonctionnement et les frais de personnel.



• Résidence Danton, Lyon 3^{ème}

COMMENTAIRES

Bilan

Fonds de roulement

Emplois stables en k€		Ressources stables en k€	
Actif immobilisé	2 634 511	Capitaux propres	725 784
Charges à répartir	2 553	Amort. et prov. sur actif	983 488
		Provisions pour risques et charges	21 724
		Dettes financières à long terme hors ICNE	1 055 250
TOTAL	2 637 064		2 786 246
Fonds de roulement	149 182		

- intérêts courus non échus 13 670 191

Besoin en fonds de roulement

Emplois d'exploitation en k€		Ressources d'exploitation en k€	
Actif circulant	114 394	Dettes à court terme	68 135
TOTAL	114 394		68 135
Besoin en fonds de roulement			46 259

Trésorerie

Trésorerie en k€

Trésorerie active	102 924	Trésorerie passive	0
TOTAL	102 924		0
Trésorerie nette			102 924

Le fonds de roulement est constitué de l'excédent des ressources stables sur les emplois stables. Il s'élève à 149 M€ au 31 décembre 2023 contre 189 M€ en 2022.

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 46 M€. La trésorerie nette a diminué de 24 M€ par rapport à l'exercice précédent et s'établit en fin d'exercice à 103 M€.

Compte de résultat simplifié

Poste	2023
Loyers des logements RTP	-127 698 579
Loyers des résidences spécialisées	-20 548 895
Autres loyers	515 265
Total produits locatifs	-147 732 210
Entretiens	30 512 010
Taxes foncières et autres taxes	15 443 457
Assurances	3 058 599
Dépenses Courantes	12 427 662
Frais de personnel	33 993 091
Charges récup non récupérées	1 582 133
Production immobilisée et stockée	-6 055 956
Autres charges et produits d'exploitation	-2 895 907
Total charges exploitations payées	88 065 089
Prov créances douteuses	-129 719
Dotations PGE	3 176 468
Reprise PGE	-3 229 218
Reprise Subventions	-9 835 979
Autres provisions (dotations-reprises)	-455 922
Amortissements des immeubles	47 672 948
Amortissements des immo de structures	3 062 699
Total charges exploitations calculées	40 261 278
Produits financiers	-4 685 553
Charges financières	27 059 788
Résultat financiers	22 374 235
Marge sur ventes immeubles	-14 777 495
Marge sur ventes immeubles	-14 777 495
Charges exceptionnelles	8 079 987
Produits exceptionnels	-7 782 459
Résultat exceptionnel	297 529
Impôts sur les sociétés - intéressement	1 782 693
Total impôts sur les sociétés & intéressement	1 782 693
Résultat net	-9 728 882

Produits locatifs

147 732 k€

Les recettes des loyers ont augmenté de 3.81 % en 2023 soit 5424 k€ par rapport à 2022.

Cette augmentation est principalement composée d'une hausse des loyers des logements pour 4731 k€, de l'augmentation des loyers des résidences spécialisées pour 763 k€, et celle des loyers des garages pour 411 k€, minoré de 327 k€ de remise de loyers.

Plus précisément les loyers des résidences tous publics s'élèvent à 127699 k€ (hors RLS), ils ont progressé de 4731 k€.

Cette évolution résulte :

- de la hausse des loyers de 3.5 %, soit 4304 k€,
- de l'effet de report des mises en location de l'année 2022 : 693 k€,
- des livraisons de l'offre nouvelle 2022 pour 513 k€,
- des acquisitions de patrimoine 2022 : 56 k€ .

Minorée des pertes de loyers causées par :

- la vente de logements aux locataires pour 482 k€,
- l'effet des relogements des résidences vouées à la démolition 246 k€,
- la hausse de la vacance 140 k€.

La progression des loyers des résidences spécialisées de 763 k€ est principalement dûe à l'actualisation des redevances 2023 soit 721 k€ et la fin de la vacance sur la résidence Montessuy 42 k€.

En 2023, la vacance financière représente 4.52 % des loyers théoriques, soit une perte sur loyers de 7043 k€ dont 1120 k€ au titre des démolitions. Le taux de vacance baisse de 0.29 point soit 200 k€.

Cette vacance financière correspond à un manque à gagner en loyer sur les locaux vacants (logements et garages).

Au 31 décembre 2023, 1265 logements sont vacants, dont 824 indisponibles (logements non remis en location pour cause de restructuration ou de démolition).

À cette perte de loyers, il faut ajouter 1366 k€ de charges locatives non quittancées, ce qui porte le coût total de la vacance à 8409 k€ en 2023. Par ailleurs, des logements et des locaux dont le loyer théorique s'élève à 1040 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 représentent 120 k€.

Charges d'exploitation payées < 88 065 k€ >

Entretien < 30 512 k€ >

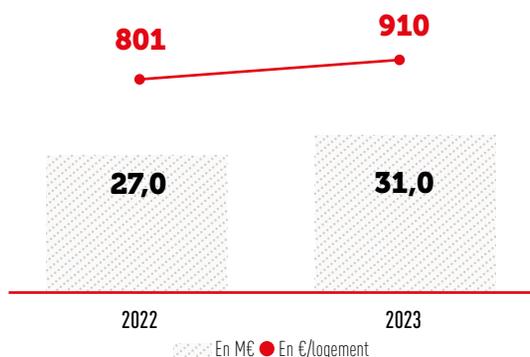
L'effort d'entretien, rapporté au nombre total de logements s'élève à 910 € par logement cette année.

Les dépenses d'entretien non récupérables s'élèvent en 2023 à 30 512 k€, soit 20.65% des loyers facturés. Elles sont composées principalement des dépenses d'entretien courant pour 4 435 k€, des contrats d'entretien forfaitaires pour 3 747 k€ et de gros entretien pour 22 011 k€.

Cette hausse du poste Entretien de presque 14% par rapport à 2022, provient essentiellement de l'augmentation des dépenses de gros entretien non identifiées. En effet, certaines actions spécifiques de gros entretien sur des résidences ont été reportées des années précédentes.

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.

Dépenses d'entretien (hors frais de personnel interne)



Taxes < 15 443 k€ >

En 2023, les taxes foncières sur les propriétés bâties avant dégrèvements s'élèvent à 14 610 k€ contre 13 875 k€ en 2022. Cette augmentation d'environ 734 k€ s'explique principalement par :

- la variation des bases et taux à périmètre identique pour un montant total de 1 061 k€,
- les dégrèvements de taxe foncière 2023 : - 29 k€,
- les entrées de périmètre 2023 (1^{res} impositions) : 9 k€,
- les sorties de périmètre 2023 (démolitions, cessions, exonérations) : - 228 k€.

Le montant total des dégrèvements reçus en 2023 s'élève à 2 747 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 14 610 k€ de taxes foncières, 1 067 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 13 543 k€.

En 2023, la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) représente en moyenne, abattement pour logements situés en quartiers prioritaires de la ville (QPV) compris, 599 € par logement. Elle porte sur 25 056 logements, soit environ 75% du parc, 11 886 garages et 327 locaux professionnels. Sur ces 25 045 logements imposés, 3 140 sont des logements-foyers.

L'abattement QPV de 30% appliqué à 9 685 logements environ permet de bénéficier d'un allègement de la taxe foncière estimé à 1 835 k€.

Assurances < 3 058 k€ >

Les dépenses d'assurance ont augmenté de 320 k€ en 2023 par rapport à 2022.

Ces dépenses sont relatives essentiellement :

- à l'assurance multirisques sur le patrimoine immobilier qui s'élève à 2 443 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 de transport pour 71 k€ et autres primes pour 347 k€ (dommage ouvrage et responsabilité civile).

Dépenses courantes < 12 427 k€ >

Les dépenses courantes constituées par l'ensemble des frais de fonctionnement s'élèvent à 12 427 k€ et sont en baisse de 504 k€ par rapport à 2022, les variations les plus importantes sont les suivantes :

- charges afférentes aux locaux administratifs pour - 195 k€,
- fournitures de maintenance non récupérable pour - 341 k€,
- cotisations versées à la CGLLS pour - 457 k€,
- honoraires de syndic pour 180 k€,
- dépenses bureautiques et informatiques pour 415 k€,
- prestations administratives et comptables pour 143 k€.

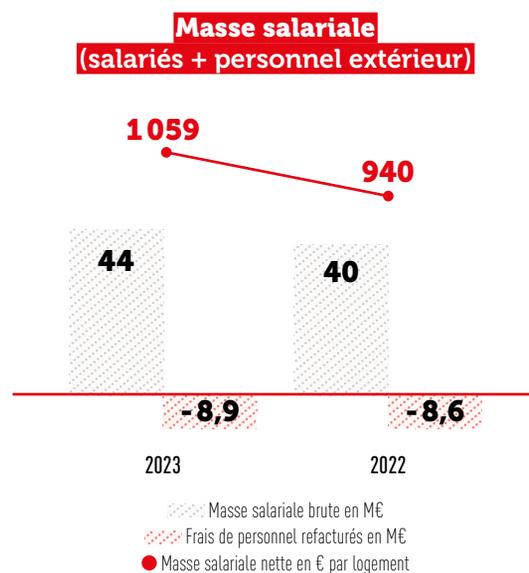
Le poste des dépenses courantes comprend principalement :

- **les honoraires** pour 4 608 k€, répartis en :
 - missions d'audit et de conseil pour 902 k€,
 - honoraires pour des résolutions de différents contentieux pour 492 k€,
 - études sur le patrimoine comprenant les études de faisabilité pour 250 k€, les contrôles techniques et diagnostics réglementaires pour 698 k€. Les diagnostics réglementaires réalisés sur notre patrimoine notamment avant la vente de logements ou commerces (4 k€), avant la réalisation de travaux (122 k€) et avant la relocation (292 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 280 k€ en 2023,
 - prestations d'assistance et de développement informatiques pour 1 047 k€. Ces honoraires concernent principalement les prestations d'assistance informatique et l'infogérance,
 - autres honoraires pour 939 k€ (pôle médical, recrutement, communication, traitement de l'enquête SLS...),
- **les fournitures administratives** pour 151 k€ en baisse par rapport à 2022 lié à la numérisation des dossiers locataires en n-1,
- **les prestations administratives et comptables pour 1 440 k€** comprend principalement les dépenses liées au CRC (1 268 k€) en augmentation de 175 k€ par rapport à 2022 due à l'augmentation du taux horaire et un absentéisme important en n-1,
- **les cotisations professionnelles** pour 677 k€. Ce poste intègre les cotisations versées à la CGLLS pour 310 k€ contre 769 k€ en 2022. Cette variation de 458 k€ s'explique par la diminution du taux de la cotisation principale ainsi que de la cotisation additionnelle calculée sur l'autofinancement des années de référence,
- **les charges afférentes aux locaux administratifs** pour 1 643 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 1 041 k€,
- **les frais d'affranchissement et de téléphone** pour 1 095 k€,
- **les frais de relations publiques et de colloques** pour 320 k€.

Frais de personnel <33 993k€>

Les frais de personnel (taxes et personnels extérieurs inclus) représentent 44 441 k€. Le coût à la charge de LMH s'élève à 35 513 k€ après déduction de la refacturation des frais de personnel (nettoyage des parties communes et la gestion des ordures ménagères) pour 8 927 k€. Les charges de personnel retraités représentent 24 % des produits locatifs.

En k€	2023	2022
Salaires bruts	27 151	24 379
Charges sociales	10 735	9 572
Charges fiscales : taxes sur les salaires	2 829	2 439
Autres charges : personnel extérieur (interim et sous-traitance)	3 725	3 658
Total charges de personnel	44 441	40 048
Refacturations, dont	-8 927	-8 593
Agents de résidence	-5 166	-4 985
Personnel extérieur	-3 711	-3 562
Prestations Mission Tranquillité salaires autres bailleurs	-50	-47
Charges de personnel retraité	35 513	31 455
Retraitement de l'intéressement	-1 520	-830
Total des frais personnel	33 993	30 625
En % des loyers	-24%	-22%



Charges récupérables non facturées

1 582 k€

Les charges récupérables non refacturées s'élèvent à 1 582 k€ et correspondent :

- aux dépenses non récupérées du fait de la vacance, des locaux improductifs de revenus et des démolitions. Elles s'élèvent à 1 486 k€ en 2023. Les charges récupérables non récupérées issues des démolitions ont été transférées en résultat exceptionnel pour < 271 k€ > ,
- aux dépenses abandonnées à hauteur de 448 k€, telles que des charges de nettoyage débarrasement sur des zones QPV bénéficiant d'abattement sur la Taxe Foncière, mais aussi des dépenses abandonnées par décision d'entreprise pour des fuites d'eau ainsi que certaines charges récupérables liées aux prestations de nettoyage des résidences,
- au boni sur la provision comptabilisée au titre des charges récupérables 2022 pour < 177 k€ > ,
- au boni sur charges individuelles (travaux, états des lieux, recouvrement des impayés...) pour < 70 k€ > et charges de copropriété sur exercices antérieurs 166 k€.

En k€	2023	2022
Charges non récupérées du fait de la vacance, des IDR et des démolitions	1 486	1 331
Transfert en exceptionnel de la vacance sur démolition	< 271 >	< 254 >
Charges non récupérées du fait de la vacance et des IDR hors démolition	1 215	1 077
Charges non récupérées du fait de la vacance en % des loyers	1,0 %	0,9 %

L'intégralité des charges récupérables comptabilisées au titre de l'exercice 2023 représente un total de 45 396 k€.

Charges récupérables en k€	2023	2022
Fluides (eau, électricité, gaz)	14 367	9 310
Chauffage	9 681	9 493
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	2 764	2 604
Charges d'entretien courant	13 881	12 577
<i>Dont Frais de main-d'œuvre</i>	<i>7 406</i>	<i>6 943</i>
Autres contrats de maintenance (ascenseurs, espaces verts, ...)	3 723	3 465
Charges récupérables à titre individuel	980	1 069
Total charges récupérables	45 396	38 518
Charges non récupérées du fait de la vacance et de la démolition	< 1 486 >	< 1 331 >
Total charges récupérables récupérées	43 910	37 187
En % des loyers	29,7 %	26,1 %

Production immobilisée et stockée

6 055 k€

La production immobilisée est composée :

- des rémunérations internes sur conduite d'opérations pour 4 077 k€. Elles constituent l'une des composantes du prix de revient des constructions ou des réhabilitations,
- d'intérêts sur emprunts pour 658 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 2023 et des immobilisations en cours au 31 décembre 2023,
- d'intérêts de lignes de crédit pour 103 k€ : les taux monétaires ayant augmentés sur 2023, les lignes de crédit n'ont pas été renouvelées à la fin du 3^e trimestre,
- de prestations informatiques pour différents projets, immobilisées pour 620 k€.

La production stockée intègre des rémunérations internes pour 422 k€ et les intérêts de lignes de crédit pour 175 k€ répartis à hauteur de 2 k€ pour les constructions neuves destinées à la vente et 174 k€ pour les opérations d'aménagement.

Autres charges et produits d'exploitation

< 2 896 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 1 294 k€,
- la rémunération des prestations réalisées par Lyon Métropole Habitat pour le compte de tiers à hauteur de 691 k€, incluant l'activité de gestion des copropriétés pour 659 k€, la gestion d'immeubles pour le compte de tiers pour 2 k€ ainsi que la maîtrise d'ouvrage mandatée pour 31 k€,
- la participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie et à d'autres travaux dans le cadre des accords collectifs locaux pour 142 k€,
- les loyers et baux emphytéotiques pour < 215 k€ > ,
- les autres charges et produits d'exploitation s'élèvent à 974 k€.

Charges calculées

< 40 261 k€ >

Créances douteuses locataires

130 k€

À fin 2023, après passage en créances irrécouvrables pour 1 700 k€ et ajustement des provisions à hauteur de < 1 830 k€ > , la provision pour créances douteuses locataires s'élève à 8 193 k€, soit 45 % de la dette locataires.

Impayés en k€	2023	2022
Dotations aux provisions créances douteuses locataires	2 812	3 509
Reprises sur provisions créances douteuses locataires	4 642	2 373
Pertes sur créances irrécouvrables locataires	1 700	1 239
Impact sur le résultat	- 130	2 375
En % des loyers	0,09%	1,67%

Provision pour gros entretien (PGE)

Le stock de PGE est de 6 404 k€ au 31 décembre 2023. 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'entrant pas dans l'assiette de la PGE.

Dotation de la provision pour gros entretien

< 3 176 k€ >

La dotation de la provision pour gros entretien des résidences tous publics s'élève cette année à 3 176 k€ et correspond à l'ajustement des dépenses de gros entretien prévues pour 2023 et 2024.

Reprise de la provision pour gros entretien

3 229 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.

- **1 975 k€** de reprises ont été constatées suite à la réalisation de travaux sur 2023,
- **1 254 k€** de reprises sont devenues sans objet du fait des arbitrages budgétaires ou du décalage des actions.

Reprises de subventions

9 836 k€

Les reprises de subventions d'investissement portent sur :

- les programmes réceptionnés jusqu'en 2022 pour 9 789 k€,
- les programmes réceptionnés en 2023 pour 47 k€.

Variation des autres provisions

456 k€

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

- reprise sur litiges locatifs et sociaux, dommages constructions et autres litiges pour + 1 350 k€,
- provisions pour médailles du travail et indemnités de départ en retraite pour < 1 007 k€ > ,
- provisions pour charges diverses pour < 149 k€ > ,
- provisions pour risques et charges sur les opérations d'aménagement pour < 9 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.

Amortissements des immeubles

< 47 673 k€ >

Les dotations aux amortissements 2023 de nos résidences se décomposent comme suit :

- 37 263 k€ pour la construction et l'amélioration des immeubles bâtis sur sols propres,
- 9 413 k€ pour la construction et l'amélioration des résidences construits sur sols d'autrui,
- 997 k€ pour l'acquisition de 315 logements en usufruit locatif.

L'augmentation de 1 196 k€ entre 2022 et 2023 provient des dotations nouvelles sur les immeubles mis en service en 2023 et de l'effet année pleine des immeubles réceptionnés en 2022, minorées des sorties et des fins d'amortissement 2022 et 2023.

Amortissements des immobilisations de structure

< 3 063 k€ >

Les dotations aux amortissements 2023 sur nos immobilisations de structure se décomposent principalement comme suit :

- 998 k€ pour la construction et l'aménagement de nos locaux administratifs,
- 1 278 k€ pour nos licences et développements informatiques,
- 650 k€ pour le matériel informatique, de bureau et téléphonique,
- 137 k€ pour le mobilier de bureau.



• Résidence Le Prainet - Décines-Charpieu

Résultat financier < 22 374 k€ >

Rémunération des encours de trésorerie 4 686 k€

La rémunération des encours de trésorerie placés sous forme de livret A, de comptes à terme et de comptes rémunérés, a atteint 4 686 k€ d'intérêts cette année contre 4 283 k€ en 2022 soit une hausse de 9%. 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 3.28% cette année, contre 1.33% l'an dernier.

Charges d'intérêts < 27 058 k€ >

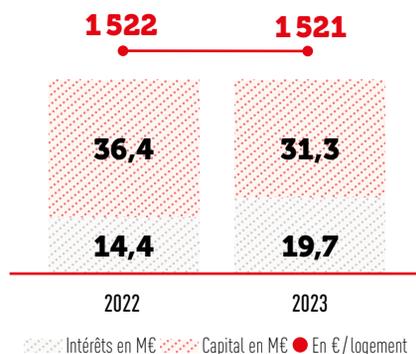
Les intérêts sur emprunt et sur lignes de crédits s'élèvent à 27 058 k€ en 2023.

Ils s'analysent comme suit :

- les intérêts payés sur emprunt de 19 705 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 6 390 k€,
- les intérêts sur lignes de crédit et découverts pour 286 k€,
- les frais accessoires sur emprunt, des indemnités versées pour remboursements anticipés et intérêts de compte courant débiteur de 678 k€.

Les remboursements d'emprunt, hors remboursements anticipés et diminution de capital, s'élèvent à 50 974 k€ soit 1 521 k€ par logement. Ils sont constitués de 31 280 k€ de capital et 19 694 k€ d'intérêt. Les annuités d'emprunt représentent 34.50% des produits locatifs en 2023.

Annuités d'emprunt hors remboursements anticipés



Marge sur ventes 14 658 k€

Vente de Patrimoine 13 626 k€

Dans le cadre de la vente HLM, nous avons dégagé une marge de **11 778 k€** pour 102 logements (dont 19 logements en BRS) se répartissant principalement par :

- 5 logements à Saint Fons → résidence *Les résidences*,
- 3 logements à Lyon 7^e → résidence *G. Salendre*,
- 3 logements à Grigny → résidence *La Croix des Rampeaux*,
- 7 logements à Lyon 9^e → résidence *La Sauvagère 1*,
- 3 logements à Vaulx-en-Velin → résidence *Les Allées du Trèfle*,
- 3 logements à Vénissieux → résidence *Moulin à Vent*,
- 3 logements à Bron → résidence *La Genièvre*,
- 3 logements à Lyon 3^e → résidence *Desaix*,
- 3 logements à Lyon 3^e → résidence *Sainte Eusèbe*,
- 3 logements à Oullins → résidence *Orsel*,
- 3 logements à Lyon 7^e → résidence *Chalopin*.

La vente de 4 locaux d'activité, de 2 résidences en bloc et de 10 terrains & réserves foncières nous a permis de dégager une marge de **1 848 k€**.

Vente de Stocks 1 032 k€

Dans le cadre de la vente de locaux neufs, nous avons dégagé une marge de **1 055 k€** pour 71 logements en accession sociale et 3 locaux d'activité dont 37 logements à Vénissieux résidence JAZZ et 33 logements à Bron résidence ARBOREA. Cette marge est impactée par 190 k€ de frais sur vente.

Dans le cadre des opérations d'aménagement publiques et privées, nous avons constaté une perte globale de **< 23 k€ >** suite à la prise en compte de recettes inférieures aux prévisions initiales.

Résultat exceptionnel < 292 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 **< 292 k€ >** au titre de l'exercice 2023 est lié :

- aux dégrèvements d'impôts obtenus : 2 861 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 autres charges et produits exceptionnels pour 603 k€,
- aux coûts des sinistres minorés des remboursements perçus : < 514 k€ > ,
- aux charges et produits exceptionnels de construction : < 535 k€ > ,
- aux valeurs nettes comptables des composants remplacés et des mises au rebut : < 1 528 k€ > ,
- aux démolitions : < 1 618 k€ > détaillées dans le tableau ci-après.

Coûts et produits des démolitions en k€	2023
Produits exceptionnels / subventions démolitions	1 502
Charges démolitions (coût technique + coût social)	<1 756>
Charges récupérables non récupérées	<271>
Dotations aux provisions pour charges de démolitions	<1 686>
Reprises de provisions pour charges de démolitions	775
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations	<118>
Reprises de provisions pour dépréciation des immobilisations	128
Dotations aux amortissement exceptionnels pour démolition	
VNC bâtiments démolis	<192>
Total	<1 618>

Résultat net

9 729 k€

Le résultat net après impôt sur les sociétés et intéressement s'élève à 9 729 k€.

Au titre de l'exercice 2023, Lyon Métropole Habitat réalise un résultat fiscal taxable de 1 050 k€ et comptabilise un impôt sur les sociétés de 263 k€. Par ailleurs, un intéressement de 1 463 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 2023 de 9 728 881.67 € dont 6 856 432.19 € en SIEG de la manière suivante :

- 12 341 499.20 € en réserve de plus-values nettes sur cessions de patrimoine HLM dont 10 091 434.48 € en SIEG.

Le résultat de l'exercice étant inférieur à la plus-value réalisée sur cession de patrimoine HLM,

- 2 612 617.53 € en prélèvement sur les réserves diverses dont 3 235 002.29 € en SIEG.

Le résultat de l'activité d'organisme foncier solidaire est intégré à hauteur de 2 090 462.46 € dans l'activité SIEG, 2 086 090.12 € sont à affecter en réserve de plus-value sur cession de patrimoine HLM.

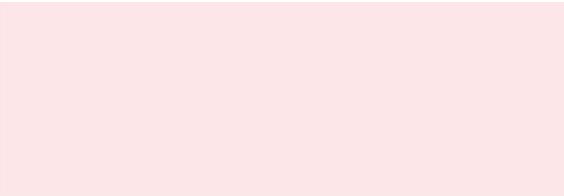
Après affectation du résultat 2023, la réserve des plus-values nettes sur cessions de patrimoine HLM s'élèvera à 79 224 746.79 €

Les réserves diverses s'élèveront à 21 936 616.61 €
Et le report à nouveau créateur de 73 149 538.33€.

• Résidence étudiante Archimède - Villeurbanne



NOTES



Lined writing area with horizontal red lines. A large, faint pink graphic element, resembling a stylized letter 'E' or a bracket, is positioned on the right side of the page, overlapping the lines.



Rédaction

Direction financière



Suivi de projet

Direction de la communication



Conception/réalisation

In medias res
juin 2024



Crédit photos

Laurence Danière,
Jean-François Marin,
N. Leblanc-Item,
P. Somnolet-Item,
J. Suyker-Item
Studiofly, D.R.



Siège social

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



www.lmhhabitat.fr



LYON
METROPOLE
HABITAT