

2024

ÉTATS FINANCIERS

2024



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 2024, le patrimoine de Lyon Métropole Habitat est composé de 27 715 logements en résidences tous publics et de 6 210 logements en résidences spécialisées (résidences pour étudiants, pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit un total 33 925 logements.

L'augmentation de 404 logements du patrimoine est marquée principalement par :

- la livraison de 412 nouveaux logements,
- l'acquisition de 144 logements,
- la vente de 104 logements (dont 16 en BRS),
- la fin de l'Usufruit Locatif de 25 logements.

Renouvellement urbain

Dans le cadre du programme national de renouvellement urbain (NPNRU) couvrant la période 2014-2030, 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 13 593 k€ et est déjà intégré dans nos comptes. (Voir tableau ci-après).

Coût final prévisionnel à la charge de Lyon Métropole Habitat Opérations financées par l'ANRU dans la cadre du PNRU2	Nb logts	en k€	en k€ par logement
Bron UC1	330	3 412	10,3
St Fons 56 Carnot / Parmentier 1 & 2	168	1 443	8,6
Lyon 9 La Duchère Le Château	293	6 458	22,0
Bron UC5 Démolition Ecrêtage	193	1 417	7,3
Bron UC5 Démolition AFL	90	863	9,6
Total PNRU2	1 074	13 593	12,7

Projet de renouvellement urbain – Quartier Bron Parilly

Le quartier de Bron Parilly a été retenu comme site d'intérêt national lors du comité d'engagement de l'ANRU du 19 septembre 2022. L'intervention de Lyon Métropole Habitat porte sur les actions suivantes :

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

Pour l'ensemble de ces opérations, l'Office s'engage à hauteur de 98 M€ sur les 10 ans à venir. L'ANRU apportera son concours financier à hauteur de 25 M€ de subventions et 18.7 M€ de prêts. La Métropole de Lyon s'engage à un concours financier de plus de 4 M€.

Contrat de plan 2022-2026

Le 23 décembre 2022 a été signé le contrat de plan entre la Métropole de Lyon et Lyon Métropole Habitat. 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 13 M€ 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 décembre 2024, 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 11 juin 2025, suivi le 26 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 2024, un rapport a été établi pour l'exercice et fait état de la vente de 16 logements en Bail réel et solidaire pour un produit des ventes de 2.7 M€.

Titres participatifs

Un contrat d'émission de titres participatifs pour un montant total de 15 millions d'euros a été conclu le 29 juillet 2024 avec la Caisse des dépôts et consignation après autorisation du Conseil d'Administration de Lyon Métropole Habitat le 20 juin 2024.

L'émission des 300 titres a été réalisée le 30 septembre 2024. Cette enveloppe n'est pas fléchée sur des opérations de construction ou réhabilitation particulières mais s'inscrit plus globalement pour financer le programme d'investissement de Lyon Métropole Habitat. La rémunération annuelle comporte une partie fixe et une partie variable.

- La partie fixe est calculée sur la base de 60% de la valeur nominale multipliée par le taux de l'AOT à 15 ans majoré de 70 bps, puis de 125 bps à compter de la 15^e année et enfin de 250 bps après la 20^e année.
- La partie variable est calculée sur 40% de la valeur nominale multipliée par un taux lié à la variation de l'autofinancement de l'organisme.

Sur l'exercice 2024, la rémunération au taux fixé au contrat, a généré des intérêts à hauteur de 79 k€.

Inflation et taux d'intérêt

L'inflation 2024 s'est établie en moyenne à 2% contre 4.9% en 2023.

Dans ce contexte, à compter de juin 2024, la BCE a engagé plusieurs baisses successives de ses taux directeurs.

En décembre, le taux de facilité de dépôt s'élevait à 3% contre 4%, 6 mois auparavant. Malgré la combinaison de ces deux facteurs, le taux du livret A est resté sur l'année 2024 positionné à 3% continuant d'impacter lourdement les charges financières de l'organisme, 80% des emprunts étant indexés sur ce taux. Une baisse du livret A est attendue au 1^{er} février 2025 passant de 3% à 2.4%.

Accords collectifs

En date du 11 juin 2024, un accord a été signé entre la direction générale et les organisations syndicales dans le cadre de la Négociation Annuelle obligatoire (NAO). Cet accord s'inscrit dans le cadre de la nouvelle politique salariale mettant l'accent sur le partage de la valeur créée dans l'entreprise en rétribuant la performance individuelle et ou collective mais aussi en veillant à protéger le pouvoir d'achat des collaborateurs.

Dans ce contexte, les mesures suivantes ont été actées :

- augmentation collective : 1% du salaire brut mensuel pour les collaborateurs des catégories 1,2 et 3.
- augmentations individuelles : 80% des collaborateurs concernés avec des pourcentages de revalorisation allant de 1.5% à 3% ainsi qu'une prime de 2% pour 20 collaborateurs.
- généralisation de la prime d'ancienneté aux cadres.
- rétroactivité des augmentations au 1^{er} janvier 2024.
- augmentation de la valeur faciale du ticket restaurant de 9 € à 10 €.
- reconduction de la prime collective de performance.

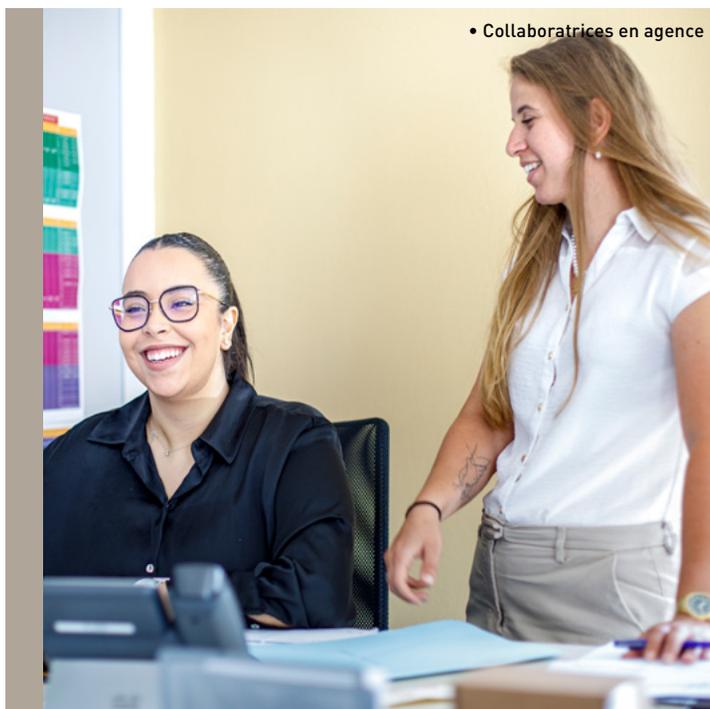
Le cadre réglementaire

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,

• Collaboratrices en agence



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 règlementaires (création des sociétés de coordination), les arrêtés du 22 février 2021 et du 24 mars 2022 actualisent 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 1^{er} janvier 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 profite également de cette refonte pour supprimer ou alléger certains états financiers inutilisés. Ce texte est applicable pour les comptes ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023.

DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

Bilan Actif

		Exercice 2024			Exercice 2023	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				37 140 828	23 450 723
	Frais d'établissement	-	-	-	-	-
	Baux long terme et droits d'usufruit	40 828 325	9 247 992	31 580 332		18 944 862
	Autres ⁽¹⁾	12 904 704	7 344 209	5 560 495		4 505 862
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 592 820 584	1 506 991 910
	Terrains nus	95 168 729	5 006 907	90 161 822		88 038 382
	Terrains aménagés, loués, bâtis	249 468 195	115 399	249 352 796		235 431 319
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-		-
	Constructions locatives (sur sol propre)	1 894 503 608	827 134 211	1 067 369 396		998 789 473
	Constructions locatives sur sol d'autrui	316 361 153	146 378 187	169 982 966		168 196 060
	Bâtiments et installations administratifs	28 789 267	15 837 041	12 952 226		13 744 821
	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	12 658 193	9 656 815	3 001 378		2 791 856
	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	-	-	-		-
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				123 096 163	127 854 072
	Terrains	39 874 856	-	39 874 856		34 543 494
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	83 357 873	136 566	83 221 307		93 310 548
	Avances et acomptes	-	-	-		30
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ⁽²⁾				1 308 390	1 247 958
	Participations - Apports, avances	24 653	-	24 653		24 653
	Créances rattachées à des participations	-	-	-		-
	Titres immobilisés (droits de créances)	-	-	-		-
Prêts participatifs	-	-	-		-	
Prêts pour accession et aux SCCC	-	-	-		-	
Autres	1 283 738	-	1 283 738		1 223 306	
Intérêts courus	-	-	-		-	
ACTIF IMMOBILISÉ (I)	2 775 223 292	1 020 857 327	1 754 365 965	1 754 365 965	1 659 544 663	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				28 527 670	29 265 965
	Terrains à aménager	-	-	-		-
	Immeubles en cours	28 094 518	-	28 094 518		28 829 461
	Immeubles achevés :					
	Disponible à la vente	725 834	294 713	431 121		431 121
	Temporairement loués	-	-	-		-
	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	-	-	-		-
	Approvisionnements	2 030	-	2 030		5 383
	FOURNISSEURS DÉBITEURS	6 731 933	31 495	6 700 438	6 700 438	1 986 990
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				84 502 389	65 783 281
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	19 361 606	1 676 815	17 684 791		16 560 561
	Créances sur acquéreurs	4 787 906	-	4 787 906		1 830 142
	Clients - autres activités	3 885 899	16 748	3 869 152		1 563 764
	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	-	-	-		-
	Clients douteux ou litigieux	6 561 915	6 535 771	26 144		-
	Produits non encore facturés	3 155 994	-	3 155 994		1 220 388
	Autres	2 349 733	-	2 349 733		1 368 329
	État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	52 628 670	-	52 628 670		43 240 097
	CRÉANCES DIVERSES ⁽³⁾				836 149	638 527
	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	-	-	-		-
	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	-	-	-		1 067
	Débiteurs divers	242 603	-	242 603		338 426
	Opérations pour le compte de tiers	44 826	-	44 826		75 503
	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	163 418	-	163 418		156 218
	Autres	-	-	-		-
	Autres comptes transitoires	385 302	-	385 302		67 313
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITÉS				64 991 260	102 923 795
	Valeur à l'encaissement	-	-	-		239
	Comptes au Trésor	-	-	-		-
	Comptes de placement court terme	49 050 000	-	49 050 000		83 410 000
	Intérêts courus à recevoir	-	-	-		2 810 277
Banques, établissements financiers et assimilés	15 941 257	-	15 941 257		16 683 176	
Caisse et régies d'avance	3	-	3		20 103	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	8 494 742	-	8 494 742	8 494 742	8 198 498	
ACTIF CIRCULANT (II)	202 608 190	8 555 542	194 052 649	194 052 649	208 797 056	
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES (III)	2 797 860	-	2 797 860	2 797 860	2 552 511	
PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS (IV)	-	-	-	-	-	
DIFFÉRENCES DE CONVERSION ACTIF (V)	-	-	-	-	-	
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	2 980 629 342	1 029 412 869	1 951 216 474	1 951 216 474	1 870 894 231	

(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 2024		Exercice 2023
		Détail	Totaux partiels	
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL, DOTATIONS ET RÉSERVES		357 668 288	347 939 406
	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 :			
	Réserves - Activité agréée	-		-
	Réserves sur cessions immobilières	79 224 747		66 883 248
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	28 570 185		18 478 751
	Réserves diverses	21 936 617		24 549 234
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	19 346 155		22 581 157
	REPORT À NOUVEAU^(a)	73 149 538	73 149 538	73 149 538
	<i>dont relevant de l'activité agréée depuis 2016</i>			
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>			
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE^(a)	-5 201 334	-5 201 334	9 728 882
	<i>dont relevant de l'activité agréée</i>			
<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>				
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut	Inscrit au résultat		
	519 505 650,41	215 292 471,26		
	304 213 179	304 213 179	294 966 607	
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			-	
Amortissements dérogatoires	-		-	
Provision spéciale de réévaluation	-		-	
CAPITAUX PROPRES (I)	729 829 671	729 829 671	725 784 433	
TITRES PARTICIPATIFS	15 000 000	15 000 000	-	
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	15 000 000	15 000 000	-	
TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	744 829 671	744 829 671	725 784 433	
PROVISIONS	PROVISIONS		22 113 976	21 724 087
	Provisions pour risques	8 581 634		6 801 665
	Provisions pour gros entretien	5 924 806		6 403 963
	Autres provisions pour charges	7 607 535		8 518 459
	TOTAL PROVISIONS (II)	22 113 976	22 113 976	21 724 087
DETTES	DETTES FINANCIÈRES ^(a)		1 107 772 408	1 068 920 407
	Participation des employeurs à l'effort de construction	52 030 777		48 201 685
	Emprunts obligataires	-		-
	Emprunts auprès des Établissements de Crédit :		1 027 557 365	
	Caisse des dépôts et Consignations	804 074 303		779 677 938
	C.G.L.L.S	-		-
	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	23 080 016		23 879 376
	Autres établissements de crédit	200 403 047		192 723 580
	Dépôts et cautionnements reçus :		8 289 009	
	Dépôts de garantie des locataires	8 289 012		8 215 129
	Redevances (location-accession)	-4		-4
	Autres dépôts	-		-
	Emprunts et dettes financières diverses :		19 895 257	
	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	-		-
	Dettes rattachées à des participations	-		-
	Concours bancaires courants	564 300		-
	Intérêts courus	16 533 097		13 670 191
	Intérêts compensateurs	2 797 860		2 552 511
	DROITS DES LOCATAIRES-ACQUÉREURS, DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS			-
	Droits des locataires attributaires	-		-
Autres droits	-		-	
CLIENTS CRÉDITEURS		5 553 822	1 337 935	
Locataires - Excédents d'acomptes	4 288 830		177 592	
Autres	1 264 992		1 160 343	
DETTES D'EXPLOITATION		34 254 810	32 350 949	
Fournisseurs	17 736 650		16 628 792	
Fournisseurs de stocks immobiliers	75 205		49 055	
Dettes fiscales, sociales et autres	16 442 955		15 673 103	
DETTES DIVERSES		11 074 172	7 408 143	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
Fournisseurs d'immobilisations	10 295 751		6 055 293	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	-		-	
Autres dettes :				
Opérations pour le compte de tiers	335 080		261 833	
Opérations d'aménagement	193 200		193 200	
Autres	250 140		897 817	
REGUL.	PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		25 617 616	13 368 276
	Au titre de l'exploitation et autres	20 100 294		12 973 904
	Produits des ventes sur lots en cours	5 517 322		394 372
	TOTAL DETTES (III)	1 184 272 827	1 184 272 827	1 123 385 711
	DIFFÉRENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	1 951 216 474	1 951 216 474	1 870 894 231	

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

(1) dont à plus d'un an
(1) dont à moins d'un an

Compte de résultat (charges)

	Exercice 2024			Exercice 2023
	Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	Totaux partiels
CHARGES D'EXPLOITATION ⁽¹⁾			216 582 354	209 265 265
Consommations de l'exercice en provenance de tiers			89 475 271	90 207 013
Achats stockés :				
Terrains		371 715	371 715	81 597
Approvisionnements	57 987	-	57 987	4 731
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-	-	-
Variation des stocks :				
Terrains		-	-	-
Approvisionnements	3 354	-	3 354	3 017
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-	-	-
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		4 577 062	4 577 062	6 069 762
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	-	149 749	149 749	362 355
Achats non stockés de matières et fournitures	12 399 026	580 170	12 979 197	15 112 255
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	17 600 516	4 496 486	22 097 002	21 377 503
Locations		1 613 605	1 613 605	1 573 532
Charges locatives et de copropriétés	4 220 762	-239 375	3 981 387	4 017 649
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 060 735	4 446 848	5 507 584	5 413 759
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	-	22 486 586	22 486 586	22 011 207
Maintenance		1 197 470	1 197 470	795 462
Autres travaux d'entretien		712 597	712 597	726 945
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		242 279	242 279	215 054
Primes d'assurances		3 421 769	3 421 769	3 058 599
Personnel extérieur à la société	-	69 275	69 275	13 609
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	803 335	5 155 602	5 958 938	5 124 630
Publicité, publications, relations publiques		212 770	212 770	308 408
Déplacements, missions et réceptions		338 589	338 589	381 922
Cotisations et prélèvements CGLLS		354 850	354 850	310 390
Redevances		1 667 420	1 667 420	1 440 224
Autres	9 944	1 464 141	1 474 086	1 804 402
Impôts, taxes et versements assimilés			21 866 443	21 036 133
Sur rémunérations	448 754	2 499 180	2 947 934	2 829 136
Taxes foncières	-	15 250 502	15 250 502	14 769 124
Autres	2 964 884	703 123	3 668 007	3 437 873
Charges de personnel			39 279 048	37 886 645
Salaires et traitements	3 496 701	25 051 021	28 547 722	27 151 495
Charges sociales	1 280 343	9 450 982	10 731 325	10 735 150
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			63 449 128	58 357 936
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		50 242 720	50 242 720	47 672 948
Autres immobilisations		3 509 909	3 509 909	3 062 699
Charges d'exploitation à répartir		-	-	-
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		-	-	-
Dépréciation des stocks et en-cours		-	-	-
Dépréciation des créances		3 356 863	3 356 863	2 812 562
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		3 101 199	3 101 199	3 176 468
Autres provisions		3 238 437	3 238 437	1 633 258
Autres charges			2 512 464	1 777 538
Pertes sur créances irrécouvrables		2 384 712	2 384 712	1 699 900
Redevances et charges diverses de gestion courante	-	127 752	127 752	77 638
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
CHARGES FINANCIÈRES			34 282 078	27 236 726
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		320 134	320 134	341 136
Charges d'intérêts ⁽²⁾ :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		78 817	78 817	285 517
Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		30 933 820	30 933 820	25 596 293
Intérêts compensateurs		565 483	565 483	176 938
Intérêts de préfinancements consolidables		-	-	-
Accession à la propriété - financements de stocks immobiliers		-	-	-
Gestion de prêts Accession		-	-	-
Intérêts sur autres opérations		1 933 081	1 933 081	421 286
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Autres charges financières		450 744	450 744	415 556
CHARGES EXCEPTIONNELLES			20 904 888	20 176 866
Sur opérations de gestion		1 383 662	1 383 662	809 137
Sur opérations en capital :			15 530 808	17 407 711
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		9 568 882	9 568 882	13 075 295
Autres		5 961 925	5 961 925	4 332 416
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			3 990 419	1 960 017
Dotations aux amortissements et dépréciations		3 880 819	3 880 819	267 709
Dotations aux provisions réglementées		-	-	-
Dotations aux provisions		109 600	109 600	1 692 309
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (SOCIÉTÉS)				
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS				262 586
TOTAL DES CHARGES	44 346 342	227 422 978	271 769 320	256 941 442
Solde créditeur = bénéfice				9 728 882
<i>dont relevant du SIEG</i>				6 856 432
<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>				2 872 449
TOTAL GÉNÉRAL			271 769 320	266 670 324

Compte de résultat (produits)

	Exercice 2024		Exercice 2023
	Détail	Totaux partiels	Totaux partiels
PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾		221 340 095	218 487 228
Produits des activités		203 461 367	208 944 117
Ventes de terrains lotis	5 120 599		5 759 302
Ventes d'immeubles bâtis	-		11 394 437
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	-		-
Ventes d'autres immeubles	1 120 868		-
Récupération des charges locatives	42 444 280		42 982 688
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	1 883 313		1 727 719
Loyers des logements conventionnés	121 738 360		117 268 651
Suppléments de loyers	631 288		550 009
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	20 530 752		20 548 895
Logements en location - accession et accession invendus	18 434		4 659
Autres	7 619 309		6 808 294
Prestations de services :			
Produits de concession d'aménagement	-		-
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	-		-
Sociétés sous égide	-		-
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	-		38 399
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	75 000		75 000
Syndic de copropriété	825 202		690 561
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	1 552		2 470
Gestion des S.C.C.C	-		-
Gestion des prêts	-		-
Autres prestations de services	-		-
Produits des activités annexes :			
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	-		-
Autres	1 452 410		1 093 032
Production stockée (ou déstockage)		-734 942	-8 908 274
Immeubles en cours	-734 942		-8 067 536
Immeubles achevés	-		-840 738
Production immobilisée		7 055 488	5 458 012
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	957 698		761 146
Autres productions immobilisées	6 097 790		4 696 866
Subventions d'exploitation		322 755	354 922
Primes à la construction	-		-
Subventions d'exploitation diverses	322 755		354 922
Subventions pour travaux d'entretien	-		-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		8 097 237	9 960 579
Provisions pour gros entretien	3 580 355		3 229 218
Dépréciations de créances	3 322 183		4 642 181
Autres reprises	1 194 699		2 089 180
Transferts de charges d'exploitation		1 862 533	1 374 039
Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	-		-
Autres produits	1 275 657	1 275 657	1 303 834
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS		3 430 785	4 862 490
De participations⁽²⁾		2	-
Revenus des actions	2		
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	-		
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	-		
D'autres immobilisations financières⁽²⁾			
Prêts accession	-		-
Autres	-		-
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	2 865 300	2 865 300	4 677 356
Autres⁽²⁾			8 197
Reprises sur dépréciations et provisions			
	-	-	-
Transfert de charges financières	565 483	565 483	176 938
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS		41 797 105	43 320 605
Sur opérations de gestion	6 897 460	6 897 460	3 090 046
Sur opérations en capital		32 054 806	39 224 528
Produits des cessions d'éléments d'actif	19 065 288		25 702 167
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	9 360 262		9 835 979
Autres	3 629 256		3 686 382
Reprises sur dépréciations et provisions	2 844 839	2 844 839	1 006 031
Transferts de charges exceptionnelles			
	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	266 567 985	266 567 985	266 670 324
	Solde débiteur = perte	5 201 334	-
	dont relevant du SIEG	2 147 366	
	dont ne relevant pas du SIEG	3 053 968	
	TOTAL GÉNÉRAL	271 769 320	266 670 324

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 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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 décembre 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'Etat. 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 ou la démolition est réceptionnée et que la résidence est sortie des immobilisations.

Stocks

Sont comptabilisés en stocks les logements et locaux d'activité destinés à la vente, les opérations en maîtrise d'ouvrage unique, ainsi que les opérations d'aménagement dont les risques et profits sont supportés par Lyon Métropole Habitat, que ce soient des opérations réalisées pour le compte de collectivités ou pour le compte de Lyon Métropole Habitat. Les stocks sont enregistrés dans les comptes à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Ils incluent la charge foncière, les frais de préparation du site, les travaux et honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais d'appels d'offres, les coûts internes sur conduites d'opérations et les frais financiers.

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

Créances sur locataires

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

- à 100 % sur les locataires sortants et les locataires en place dont la dette est supérieure à un an,
- à 2.8 % sur les locataires en place dont la dette est inférieure à 1 mois,
- à 15.3 % sur les locataires en place dont la dette est comprise entre 1 mois et 3 mois,
- à 33.6 % sur les locataires en place dont la dette est comprise entre 4 mois et 6 mois,
- à 55.1 % 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 décembre 2019 au 31 décembre 2023. 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.



• Résidence A Croizat à Vénissieux

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 2024, ces cessions représentent un montant de 0.8 M€.

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.

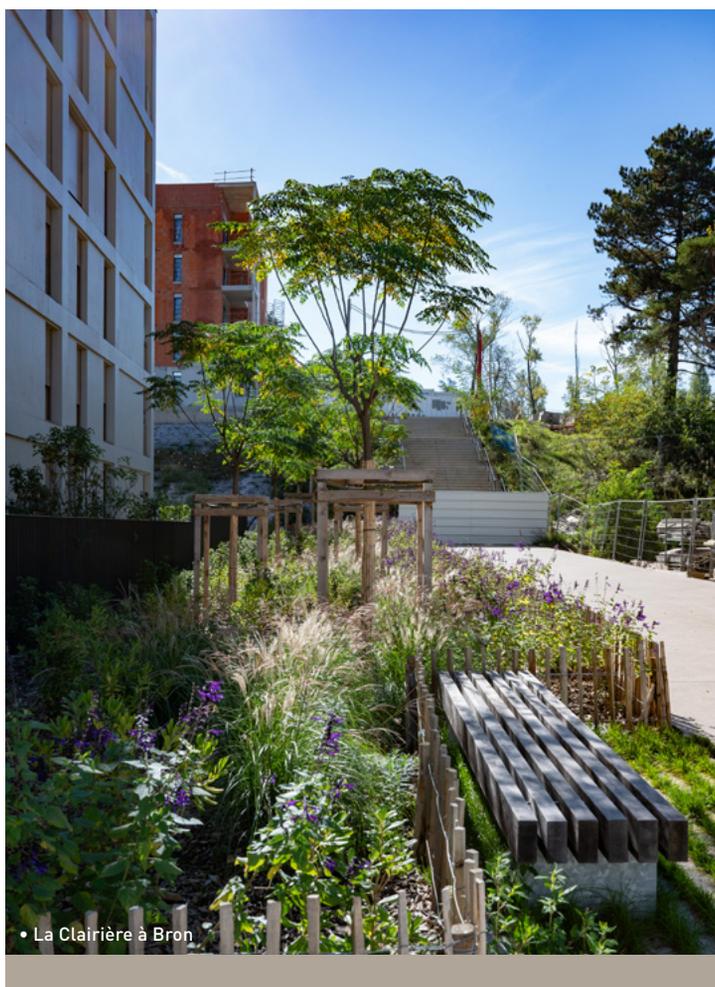
Il est tenu compte dans le calcul :

- 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 2024 en excluant les licenciements et les ruptures conventionnelles.

Provision chômage – changement de méthode

Lyon Métropole Habitat, a choisi depuis sa création de ne pas être affilié au régime général de l'assurance chômage. L'entreprise se doit donc d'indemniser directement les collaborateurs quittant l'entreprise et bénéficiant de droits au chômage. Le montant estimé de ces indemnités futures étaient jusqu'au 31 décembre 2023 comptabilisées en charge à payer. À compter de l'exercice 2024 et dans un but d'harmonisation de nos méthodes pour la combinaison des comptes, il a été décidé de comptabiliser ces indemnités en provision pour risques.



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 2024.

— 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 syndicat 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 1^{er} janvier 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 :

- 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	= 4.81 % pour 2024
Ajout des comptes	79 188	
Sauf comptes	71 & 72 imposables	
Total des comptes	7 à 77 inclus	
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 ⁽⁵⁾	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⁾	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Baux long terme et droits d'usufruit	29 011 833	13 637 716	-	-	1 821 224	40 828 325
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles [232-237]	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	10 271 370	2 633 334	-	-	-	12 904 704
TOTAL I - Immobilisations incorporelles	39 283 203	16 271 050	-	-	1 821 224	53 733 029
CORPORELLES						
Terrains nus	91 009 753	4 234 262	-	1 423	73 863	95 168 729
Terrains aménagés, loués, bâtis	235 431 319	26 823	15 287 378	227 020	1 050 305	249 468 195
Agencements - Aménagements de terrains	-	-	-	-	-	-
TOTAL II - Terrains	326 441 072	4 261 085	15 287 378	228 443	1 124 169	344 636 924
Constructions locatives sur sol propre [c/213 sauf 21315-2135] (A)	1 792 212 856	2 599 913	113 646 661	-	13 955 822	1 894 503 608
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants	-	1 439 535	74 252 823	-	11 018 472	-
Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾	-	1 160 379	39 393 837	-	2 937 350	-
Constructions locatives sur sol d'autrui [c/214 sauf 21415-2145] (B)	307 194 431	407 716	13 064 282	1 533 572	2 771 704	316 361 153
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	-	318 075	11 086 737	1 471 634	2 771 704	-
Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾	-	89 641	1 977 545	61 937	-	-
Bâtiments et install. administratifs [c/21315-2135-21415-2145] (C)	28 622 397	166 870	-	-	-	28 789 267
TOTAL III - Constructions (A + B + C)	2 128 029 683	3 174 499	126 710 943	1 533 572	16 727 526	2 239 654 027
TOTAL IV - Installations techniques - Matériel - Outillage	1 532 066	353 165	-	-	-	1 885 231
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	-	-	-	-	-	-
Matériel de transport	105 064	70 674	-	-	-	175 738
Matériel de bureau et matériel informatique	7 851 520	574 103	-	-	78 185	8 347 438
Mobilier	2 063 102	186 683	-	-	-	2 249 786
Diverses	-	-	-	-	-	-
TOTAL V - Divers	10 019 686	831 461	-	-	78 185	10 772 962
TOTAL VI - Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	-	-	-	-	-	-
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	34 563 855	32 400 322	905 522	27 994 843	-	39 874 856
- Construction et acquisition-amélioration	62 748 246	57 812 450	12 217 717	84 330 918	-	48 447 494
- Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾	30 645 512	45 661 716	99 965	41 496 814	-	34 910 379
Avances et acomptes	30	-	-	30	-	-
TOTAL VII - Immobilisations corporelles en cours	127 957 642	135 874 488	13 223 204	153 822 605	-	123 232 729
TOTAL VIII - Immobilisations corporelles (II + III + IV + V + VI + VII)	2 593 980 150	144 494 698	155 221 524	155 584 620	17 929 880	2 720 181 873
FINANCIÈRES						
Participations, apport, avances [261-266-2675-2676]	24 653	-	-	-	-	24 653
Créances rattachées à des participations [2671-2674]	-	-	-	-	-	-
Titres immobilisés (droit de créance)	14 733	-	-	-	-	14 733
Prêts participatifs	-	-	-	-	-	-
Prêts principaux pour accession	-	-	-	-	-	-
Prêts complémentaires pour accession	-	-	-	-	-	-
Prêts aux S.C.C.C.	-	-	-	-	-	-
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	1 208 573	174 949	-	-	114 517	1 269 005
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-
TOTAL IX - Immobilisations financières	1 247 958	174 949	-	-	114 517	1 308 390
TOTAL GÉNÉRAL (I + VIII + IX) ⁽²⁾	2 634 511 311	160 940 698	155 221 524	155 584 620	19 865 621	2 775 223 292

(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

53 733 k€

Baux à long terme et droits d'usufruit **40 828 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 **14 928 k€**.

Lyon Métropole Habitat acquiert l'usufruit locatif de programmes en AEFA (acquisition en l'état futur d'achèvement) : au 31 décembre 2024, 19 opérations représentant 352 logements (dont 95 pour des étudiants) sont enregistrées pour un montant de **25 900 k€**. 16 opérations ont déjà été livrées et sont amorties sur une durée de 15 ou 16 ans, les 3 autres seront livrées sur les années à venir.

Autres immobilisations incorporelles **12 905 k€**

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

Immobilisations corporelles

2 720 182 k€

Terrains **344 637 k€**

La valeur des terrains sur lesquels sont construits les immeubles et certains bâtiments administratifs représente **249 065 k€**, soit 72,27 % de la valeur totale des terrains.

Le coût d'acquisition des réserves foncières s'élève à **95 169 k€**. Ces terrains sont destinés à être incorporés dans de futures opérations de construction en maîtrise d'ouvrage directe ou font l'objet d'un partenariat avec des promoteurs.

Constructions **2 239 654 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 **1 894 504 k€** pour les constructions sur sol propre et de **316 361 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 **28 789 k€**.

Installations techniques – Matériel – Outillage

1 885 k€

Autres Immobilisations **10 773 k€**

Ce poste regroupe l'ensemble des autres immobilisations corporelles :

- matériel de bureau et informatique pour **8 347 k€**,
- mobilier de bureau pour **2 250 k€**,
- matériel de transport (voitures) pour **176 k€**.

Immobilisations en cours **123 233 k€**

Les immobilisations en cours comprennent les opérations :

- de construction en cours pour **48 447 k€** avec l'assise de terrain pour **39 875 k€**,
- de rénovation de patrimoine pour **34 910 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 2024, nous constatons **19 751 k€** de sorties d'immobilisations qui s'explique principalement par :

- la vente de 104 logements (dont 16 en BRS), 6 locaux d'activités et 5 réserves foncières/terrains nus,
- la fin de l'Usufruit Locatif de 25 logements,
- le renouvellement de composants.

Immobilisations financières

1 308 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 **847 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 **422 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)		
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Baux long terme et droits d'usufruits	10 061 471	992 773	-	1 811 586	9 242 659
Autres postes d'immobilisations incorporelles	5 765 508	1 578 701	-	-	7 344 209
TOTAL I - Immobilisations incorporelles	15 826 979	2 571 474	-	1 811 586	16 586 868
TOTAL II - Agencements - Aménagements de terrains	-	-	-	-	-
Constructions locatives (sur sol propre)	790 993 944	39 675 307	-	7 141 323	823 527 928
Constructions locatives sur sol d'autrui	137 958 035	9 574 640	-	1 154 488	146 378 187
Bâtiments et installations administratifs	14 877 576	959 465	-	-	15 837 041
TOTAL III - Constructions	943 829 554	50 209 411	-	8 295 810	985 743 156
TOTAL IV - Installations techniques - Matériel - Outillage	1 208 073	169 869	-	-	1 377 942
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	-	-	-	-	-
Matériel de transport	17 592	24 463	-	-	42 055
Matériel de bureau et matériel informatique	6 337 428	631 728	-	74 825	6 894 331
Mobilier	1 196 804	145 683	-	-	1 342 487
Diverses	-	-	-	-	-
TOTAL V - Autres immobilisations corporelles	7 551 824	801 874	-	74 825	8 278 872
TOTAL VI - Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (3)	968 416 430	53 752 629	-	10 182 221	1 011 986 838

(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

< 16 587 k€ >

Les baux à construction et réhabilitation sont amortis sur des durées allant jusqu'à 60 ans : les **2707 k€** d'amortissement représentent 18.14 % 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 Autres immobilisations corporelles

< 9 657 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 **972 k€** sur cette année.

Amortissements immobilisations corporelles

< 985 743 k€ >

Les constructions locatives et bâtiments administratifs sont amortis sur la durée de vie des composants entre 15 et 60 ans. En 2024, l'amortissement de ces immobilisations représente un montant de **50 209 k€**.



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	1 181 837	194 272	512 656	863 454
Pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Pour pertes sur contrats	186 727	-	186 727	-
Pour pensions et obligations similaires	3 944 345	534 695	212 357	⁽³⁾ 4 266 682
Pour gros entretien	6 403 963	3 101 199	3 580 355	5 924 806
Pour charges sur opérations immobilières	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	10 007 216	2 619 070	1 567 252	⁽³⁾ 11 059 034
TOTAL I	21 724 087	6 449 236	⁽²⁾ 6 059 347	22 113 976
DÉPRÉCIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	5 500	-	167	5 333
Corporelles	6 544 717	3 880 819	1 560 380	8 865 156
Financières	-	-	-	-
TOTAL II	6 550 217	3 880 819	1 560 547	8 870 489
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	-	-	-	-
Immeubles en cours	-	-	-	-
Immeubles achevés	294 713	-	-	294 713
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	-	-	-	-
Approvisionnements	-	-	-	-
TOTAL III	294 713	-	-	294 713
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	8 192 600	3 340 116	3 320 130	8 212 586
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	-	-	-	-
Autres créances	33 548	16 748	2 053	48 242
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL IV	8 226 148	3 356 863	3 322 183	8 260 829
TOTAL V (II + III + IV)	15 071 078	7 237 682	4 882 729	17 426 031
TOTAL GÉNÉRAL (I + V)	36 795 165	⁽¹⁾ 13 686 918	⁽¹⁾ 10 942 076	39 540 007

RENVIS			
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	9 696 499	8 097 237
	Financières	-	-
	Exceptionnelles	3 990 419	2 844 839
(2) Dont reprises	de provisions utilisées	6 976 273	
	de provisions non utilisées (*)	3 965 804	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			4 266 682

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc.

- Les provisions pour litiges se composent de litiges sociaux à hauteur de **211 k€** et de litiges sur les activités de construction du patrimoine et de la gestion locative pour **525 k€**.
- Les autres provisions pour risques et charges sont liées à la neutralisation des bonis d'opérations d'aménagement pour **3 170 k€**, de la provision chômage pour **710 k€**, de la provision sur opération de démolition à hauteur de **3 340 k€** et d'une provision sociale pour **1 600 k€**.
- Les dépréciations d'immobilisations corporelles portent pour **5 007 k€** sur des réserves foncières et **3 248 k€** sur les constructions vouées à la démolition.

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	27 337 403	2 229 994	78 816	130 000		5 111 365		24 664 848	(2 672 555)
332 - Opérations groupées, constructions neuves	1 492 058	2 868 532		3 485		934 405		3 429 671	1 937 612
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	28 829 461	5 098 526	78 816	133 485	-	6 045 770	-	28 094 518	(734 942)
351 - Lotissements et terrains aménagés	-				5 111 365		5 111 365	-	-
352 - Opérations groupées, constructions neuves	725 834				932 097		932 097	725 834	-
35 - IMMEUBLES ACHEVÉS (net du 359)	725 834	-	-	-	6 043 462	-	6 043 462	725 834	-
TOTAL^(c)	29 555 295	5 098 526	78 816	133 485	6 043 462	6 045 770	6 043 462	28 820 353	(734 942)

[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 les Marronniers à Fontaines-sur-Saône

Stocks

28 820 k€

Les opérations en cours comptabilisées pour **28 095 k€** se décomposent :

- en terrains en cours d'aménagement à hauteur de **24 665 k€** dont **17 709 k€** pour l'opération de Bron La Clairière et **3 662 k€** pour Caluire-et-Cuire Montessuy,
- en logements (accession sociale) et locaux d'activité destinés à la vente pour **3 430 k€** dont **1 642 k€** pour une opération de 23 logements à Albigny-Sur-Saône et **1 079 k€** pour un programme de plusieurs commerces destinés à la vente à Caluire-et-Cuire Montessuy Ilot Est.

Les stocks achevés d'un montant de **726 k€** sont composés de commerces réceptionnés non vendus au 31 décembre 2024.

Cette année, **6 043 k€** des stocks ont été vendus, composés principalement de :

- terrains aménagés pour **5 111 k€** dont **2 408 k€** pour l'opération de Bron La Clairière et **2 686 k€** pour l'opération Saint-Priest ZAC du Triangle,
- une assiette foncière de 23 logements pour **932 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⁾	52 030 777	1 798 413	6 185 599	44 046 765	760 231
Emprunts obligataires ⁽¹⁾	-			-	
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾⁽²⁾	1 027 557 365	24 822 513	140 618 888	862 115 964	904 700 747
Dépôts et cautionnement reçus	8 289 012	Non ventilable ⁽³⁾		8 289 012	
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⁾	564 300	564 300		-	
Intérêts courus non échus	16 533 097	16 533 097		-	15 284 903
Intérêts compensateurs	2 797 860	510 215	1 000 192	1 287 454	2 797 860
TOTAL I dettes financières	1 107 772 408	44 228 533	147 804 678	915 739 196	923 543 741
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>	<i>40 373 000</i>	<i>68 000</i>	<i>35 080 000</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	28 107 606	27 963 626	143 980		
Clients créditeurs	5 553 822	5 553 822		-	
Personnel et comptes rattachés	6 587 643	6 587 643		-	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 937 364	5 937 364		-	
État et autres collectivités publiques :	3 917 949	3 917 949			-
Opérations particulières	-			-	
Autres	3 917 949	3 917 949		-	
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 :	538 767	538 767			-
Opérations pour le compte de tiers	528 280	528 280		-	
Autres dettes	10 487	10 487		-	
Comptes transitoires ou d'attente ⁽⁶⁾	239 654	239 654		-	
TOTAL II	50 882 804	50 738 824	143 980	-	-
Produits constatés d'avance :	25 617 616	6 855 128	18 762 488		
Sur exploitation	1 428 138	1 428 138		-	
Sur vente de lots en cours	5 517 322	5 054 777	462 545		
Autres produits constatés d'avance	18 672 156	372 213	18 299 943		
TOTAL III	25 617 616	6 855 128	18 762 488		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III) ⁽⁴⁾	1 184 272 827	101 822 486	166 711 145	915 739 196	923 543 741

RENOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	61 426 237
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	26 320 675
(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	52 030 777	32 169 304	-	19 861 473
Emprunts auprès des établissements de crédits	1 027 557 365	819 082 320	12 546 667	195 928 378
État des dettes par nature d'affectation	Répartition de l'encours d'emprunt			
		Tx indexés s/LIVA	Tx variables	Tx fixes
Réserves foncières	35 000 000	20 000 000	5 000 000	10 000 000
Opérations locatives (fi. Déditif - Y c. sorties de composants)	1 011 619 921	821 101 533	3 454 356	187 064 032
Opérations locatives démolies ou cédées	21 769 522	10 150 091	4 092 310	7 527 121
Bâtiments et installations administratifs	11 198 698	-	-	11 198 698
TOTAUX	1 079 588 142	851 251 624	12 546 667	215 789 851

L'encours des prêts finançant les opérations d'investissement se monte à 1 079 588 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 851 252 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 215 790 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 3.16%.



• Résidence Cœur de Village à Irigny

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	847 458	-	847 458
275/276	Autres immobilisations financières	421 547	-	421 547
TOTAL I		1 269 005	-	1 269 005
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	6 731 933	6 731 933	-
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	19 361 606	19 361 606	-
416	Clients douteux ou litigieux	6 561 915	6 561 915	-
412	Créances sur acquéreurs	4 787 906	4 787 906	-
413/414/ 415/418	Autres créances clients	7 041 894	7 041 894	-
42	Personnel et comptes rattachés	10 467	10 467	-
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	28 883	28 883	-
44	État et collectivités publiques :	54 939 053	2 310 346	52 628 707
443	Opérations particulières	-		-
44 sauf 443	Autres ⁽¹⁾	54 939 053	2 310 346	52 628 707
45	Groupe, associés et opérations de coopération :	-	-	-
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.	-		-
46	Débiteurs divers :	450 848	450 848	-
461	Opérations pour le compte de tiers	208 244	208 244	-
46 sauf 461	Autres créances ⁽¹⁾	242 603	242 603	-
TOTAL II		99 914 504	47 285 797	52 628 707
486	Charges constatées d'avance	8 494 742	8 054 914	439 829
476	Différence de conversion (actif)	-		-
TOTAL III		8 494 742	8 054 914	439 829
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		109 678 251	55 340 711	54 337 541

(1) RENVOIS

Dont	Subventions d'investissement à recevoir	12 343 794
	Subventions d'exploitation à recevoir	40 284 877
	TVA	1 297 914

Les loyers de décembre 2024 payés en janvier 2025 représentent **16 324 k€** soit 84 % 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	24 653	24 653
TOTAL	24 653	24 653

Les participations se décomposent de la façon suivante :

- 170 actions de 50 € dans la Foncière solidaire de Lyon (8,5 k€)
- 30 parts de 100 € de DEL COOP soit 3 k€
- En 2022, création de la SAC (Société Anonyme de Coordination) Le Point commun, entre Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat et Lyon Métropole Habitat (13 k€).

Comptes rattachés

CHARGES À PAYER (SAUF INTÉRÊTS COURUS)			
n° de compte	Libellé	Montant	Observations
408	Fournisseurs	8 943 683	Factures non parvenues
4198	Clients		
4282/4284/4286	Personnel	6 586 185	Dont congés payés (4 225 k€), intéressement et abondement (1 367 k€) et primes performances (884 k€).
4382-4386	Organismes sociaux	3 085 206	Dont CP, JNT et CET (2 116 k€), et (869 k€) de charges sociales sur primes de performances et intéressement.
4482-4486	État	9 310	
TOTAL		18 624 383	

Au 31 décembre 2024, les charges à payer représentent **18 624 k€** dont **9 671 k€** de charges liées aux frais de personnel, 8 944 k€ de factures non parvenues et **9 k€** de taxes diverses.

PRODUITS À RECEVOIR			
n° de compte	Libellé	Montant	Observations
418	Locataires	3 155 994	Refacturation des dépenses non refacturées sur les quittancements
4387	Organismes sociaux	28 883	IJSS à recevoir
4416-4418	État	12 343 794	Dont Subventions notifiées pour démolition 8 809 k€
4455	État	599 478	Crédit de TVA
4487	État	815 493	Dégrèvements taxes foncières
4687	Divers		
TOTAL		16 943 642	

Les factures à établir comptabilisées pour **3 156 k€** sont constituées pour **2 213 k€** de quittancement aux locataires, **831 k€** de facturation de Certificat d'Économie d'Énergie, **83 k€** de frais généraux liés au dispositif tranquillité et **30 k€** à refacturer à la SAC.

Produits et charges imputables à un autre exercice

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Nature	Solde au 01/01/2024	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31/12/2024
Intérêts compensateurs	2 552 511	866 795	621 446	2 797 860
TOTAL	2 552 511	866 795	621 446	2 797 860

486 - Charges constatées d'avance	
Nature	Montant
Soulte réaménagement prêt sur 2022 ⁽¹⁾	7 227 076
Assurance dommages-ouvrage ⁽¹⁾	679 182
Frais de télécommunication	197 335
Maintenance information	217 765
Location matériel informatique	91 410
Autres	81 974
TOTAL	8 494 742

487 - Produits constatés d'avance	
Nature	Montant
Produits des ventes sur lots en cours ⁽¹⁾	5 517 322
Produits des ventes constructions	30 000
Produits constatés d'avance (Subvention démolition) ⁽¹⁾	18 642 156
Produits constatés d'avance (exploitation)	1 428 138
TOTAL	25 617 616

(1) RENVOIS		
	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Soulte réaménagement prêt sur 2022 ⁽¹⁾		371 084
Assurance dommages-ouvrage	679 182	
Produits des ventes sur lots en cours	5 449 149	394 372
Produits constatés d'avance (Subvention démolition) ⁽¹⁾	7 224 070	

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 31/12/2024 de **2 797 860 €**.

Les charges constatées d'avances comptabilisés dans les comptes 486 s'élèvent à **8 495 k€** et correspondent pour **7 227 k€** à un réaménagement des prêts CDC indexés sur l'inflation pour les indexer 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 **25 588 k€** au 31 décembre 2024. Elles correspondent pour **18 642 k€** à des subventions reçues au titre des démolitions prévues. Et aussi pour **5 517 k€** pour les ventes de lots en cours dont **4 474 k€** sur la résidence les Cimes à Albigny.

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]		565 483	
En charges d'exploitation	5 919		
En comptes de tiers			
En charges financières			
En charges exceptionnelles	1 856 614		
<i>(dont frais sur ventes... c/ 67182)^[2]</i>	343 145		
TOTAL	1 862 533	565 483	-

[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 transferts de charges représentent **2 428 k€** et sont relatifs à des frais d'actes de contentieux répercutés aux locataires pour **833 k€**, **678 k€** rattaché à des opérations de démolitions et **345 k€** à des frais de vente.

Charges et produits sur exercices antérieurs

Charges sur exercices antérieurs		
Nature	Montant	
	Récupérable	Non récupérable
Détail des charges :		
TFPB		15 854
Pertes sur créances irrécouvrables locataires		2 384 615
Pertes sur autres créances irrécouvrables		
Pertes sur créances irrécouvrables autres clients		
Autres charges exceptionnelles		
Appels de fonds copropriété	-239 375	
TOTAL	-239 375	2 400 469

Les charges sur exercices antérieurs s'élèvent à **2 161 k€** dont **2 384 k€** de pertes sur créances irrécouvrables.

Produits sur exercices antérieurs	
Nature	Montant
Provisions sur charges	-1 462
Boni - mali sur charges récupérables	-986 304
Loyers logements	-4 118
Recouvrement créances admises en non valeur	94 865
Dégrèvements d'impôts	6 181 105
Produits exceptionnels	301 901
Autres produits exceptionnels	454 875
TOTAL	6 040 862

Les produits sur exercices antérieurs sont de **6 041 k€**. Ils sont composés principalement :

- de dégrèvements d'impôts **6 181 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,
- de condamnation suite à décision du Tribunal administratif de Lyon **376 k€**,
- des cotisations assurance multirisque liée à des résidences gérées par Garance pour **146 k€**
- du mali constaté sur la provision de régularisation des charges récupérables pour **<986> k€**.

Charges et produits exceptionnels

I - CHARGES		
Nature	Montant	Totaux partiels
671 - Sur opérations de gestion⁽¹⁾⁽²⁾		1 383 662
Intérêts moratoires	7 334	
Frais de montage et de commercialisation	1 214 466	
Autres charges exceptionnelles de gestion	162 177	
Divers : montants non significatifs	(315)	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut⁽¹⁾		9 568 882
Cessions⁽²⁾		6 911 466
VNC vente de 6 terrains	116 335	
VNC vente 104 logements	6 442 007	
VNC vente 6 locaux	343 486	
Divers : montants non significatifs	9 638	
Démolitions		-
Sorties de composants et autres mises au rebut		2 657 417
VNC mise au rebut matériels informatiques	3 360	
VNC composants remplacés	2 654 057	
678 - Autres⁽¹⁾⁽²⁾		5 961 925
Dépenses sinitres	2 956 359	
Dépenses sur opérations de démolitions	2 004 934	
Charges exceptionnelles liées au projets d'investissement (réhabilitation et construction)	455 003	
Charges exceptionnelles liées à l'activité d'exploitation	545 629	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		3 990 419
Dotations aux provision pour charges de démolition	109 600	
Dotations aux provisions pour dépréciations des immobilisations	3 880 819	
TOTAL	20 904 888	20 904 888

VNC : Valeurs Nettes Comptables

(1) Détailler les montants significatifs.

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

II - PRODUITS		
Nature	Montant	Totaux partiels
771 - Sur opérations de gestion⁽¹⁾		6 897 460
Pénalités sur marché	147 553	
Dégrèvements d'impôts	6 181 105	
Pénalités liées à l'activité locative	370 162	
Autres produits exceptionnels de gestion	98 699	
Divers : montants non significatifs	99 941	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif⁽¹⁾⁽²⁾		19 065 288
Prix de vente de 6 commerces et 2 parkings/garages	755 333	
Prix de vente de 104 logements et 55 parkings/garages	17 516 700	
Prix de vente de 6 terrains/réserves foncières	793 255	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		9 360 262
Subventions Communes / Métropole de Lyon / Département du Rhône / Région ARA	5 586 694	
Subventions État / ANRU	2 316 518	
Subventions Action Logement	411 178	
Subventions autres	950 006	
Divers : montants non significatifs	95 865	
778 - Autres⁽¹⁾		3 629 256
Indemnités d'assurances	2 008 459	
Produits sur opérations de démolition	522 657	
Produits exceptionnels liés au projets d'investissement (réhabilitation et construction)	341 363	
Produits exceptionnels liés à l'activité d'exploitation	454 875	
Divers : montants non significatifs	301 901	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 844 839
Reprises de provisions pour charges de démolition	1 097 733	
Reprises de provisions pour dépréciations des immobilisations	1 560 380	
Divers : montants non significatifs	186 727	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0
TOTAL	41 797 105	41 797 105

Rémunérations et frais des dirigeants

Catégories	Montant global des rémunérations	Montant global des frais remboursés
Organes d'administration		
Organes de direction	2 729 089	9 288

Le tableau des rémunérations et frais des dirigeants mentionne, au niveau des organes de direction, les 36 personnes présentes en 2024 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	511	0	2	0
Cadres	255,25		1	0
Non cadres	255,91		1	
Gardiens d'immeubles	201	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	201,03			
Personnels d'immeubles	12	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	11,94			
Personnel de maintenance	15	15	0	0
Cadres	0			
Non cadres	14,7	15		
EFFECTIF TOTAL	739	15	2	0
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	717			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	31			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	22			

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	693	50	743
- Fins de contrats au cours de l'année	- 58	- 220	- 278
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 59	+ 224	+ 283
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	694	54	748

- (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'organisme.
 (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 décembre 2024 est de 739 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 2024 s'élèvent à 43 300 € 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	927 093 740	Avals, cautions, garanties donnés	5 626 057
		Autres engagements donnés	331 681 711
		Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	305 563 499
		Engagements divers	26 118 212
TOTAL	927 093 740	TOTAL	337 307 768

Engagements reçus

Au 31 décembre 2024, le montant des engagements reçus représente 927 M€. Ces engagements concernent essentiellement les emprunts garantis par les collectivités locales à hauteur de 924 M€.

Engagements donnés

Au 31 décembre 2024, le montant des engagements donnés par Lyon Métropole Habitat s'élèvent à 337 M€ dont 306 M€ pour la part restant à payer sur les années futures, au titre des marchés en cours et 26 M€ pour la PCRC des résidences spécialisées.

Résultats de l'office au cours des cinq derniers exercices

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	149 273 301	150 179 913	149 096 326	165 961 429	161 017 087
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	60 872 559	67 370 111	72 223 852	59 683 947	51 616 270
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	24 477 430	22 294 573	26 033 014	9 728 882	(5 201 334)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	704	718	723	725	734
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	21 120 974	23 199 659	24 378 815	27 151 495	28 547 722
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	8 727 761	9 500 369	9 572 236	10 735 150	10 731 325

Au 31 décembre 2024, le résultat de l'exercice s'élève à **<5 201 k€>** pour un chiffre d'affaires de **161 017 k€** hors récupération des charges locatives.

Le montant de la masse salariale hors charges sociales, soit **28 548 k€**, représente 17.73% du chiffre d'affaires. Elle correspond à un effectif moyen de 734 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	172 236 012	154 761 193	-	17 474 819
Charges financières	34 282 078	31 791 158	-	2 490 920
Charges exceptionnelles	20 904 888	15 283 434	735 559	5 621 454
SOUS-TOTAL	227 422 978	201 835 784	735 559	25 587 193
Insuffisance de récupération des charges	1 902 062	1 902 062	-	-
TOTAL DES CHARGES (B)	229 325 039	203 737 846	735 559	25 587 193

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)	178 895 815	162 047 638	18 434	16 848 177
Produits financiers	3 430 785	3 107 806	0	322 979
Produits exceptionnels	41 797 105	36 435 036	2 727 300	5 362 069
SOUS-TOTAL	224 123 705	201 590 480	2 745 734	22 533 225
TOTAL DES PRODUITS (A)	224 123 705	201 590 480	2 745 734	22 533 225
TOTAL DES CHARGES (report) (B)	229 325 039	203 737 846	735 559	25 587 193
RÉSULTAT (A-B)	(5 201 334)	(2 147 366)	2 010 175	(3 053 968)

La part du résultat affectée aux activités hors SIEG est exceptionnellement de 58.72% tandis que la part SIEG est de 41.28%.

Le résultat hors SIEG est impacté par une dotation aux provisions pour dépréciation exceptionnelle de 3.5 M€.

Ventilation du résultat par activité

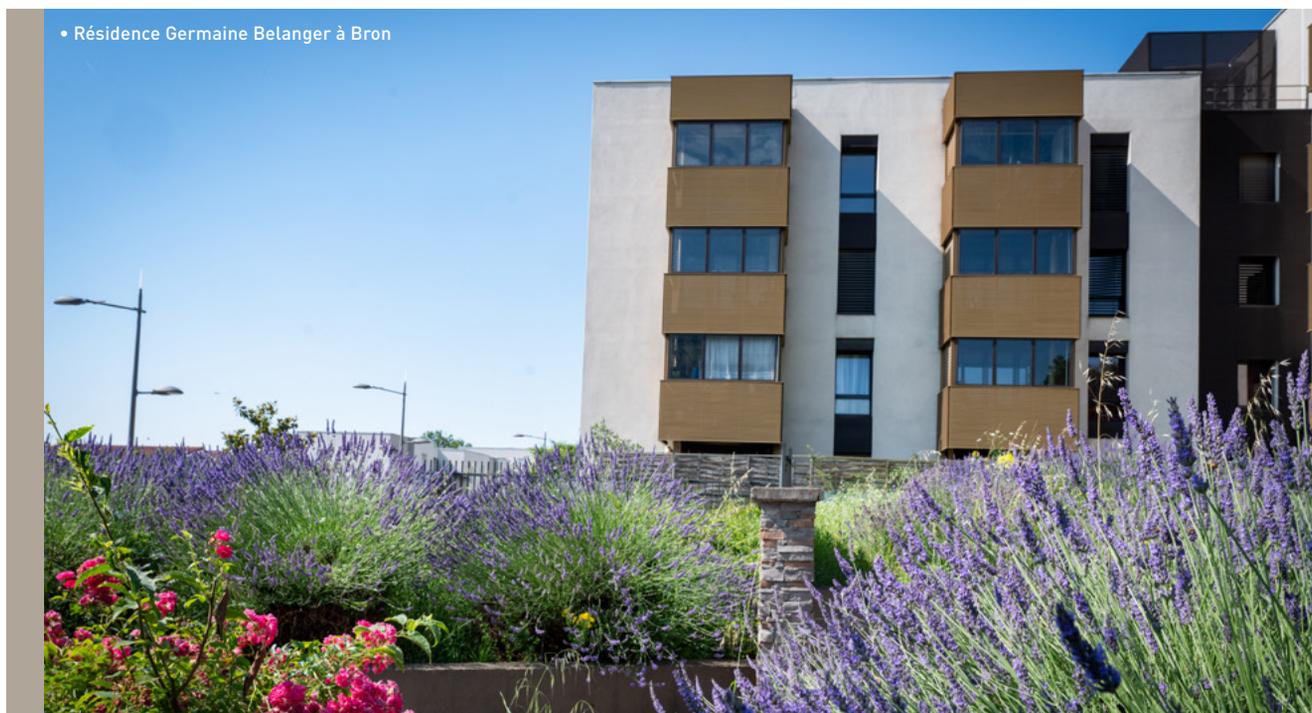
Produits	Total (à ventiler)	Ventilations					
		Gestion locative	Accession & lotissement		Gestion des prêts accession	Autres activités	Structure et divers non ventilés
			Avec garantie SGA	Sans garantie SGA			
TOTAL DES PRODUITS (A)	224 123 705	202 352 068	1 012 320	2 048 468	-	12 858 872	5 851 976
TOTAL DES CHARGES (B)	229 325 039	191 172 487	1 012 320	1 859 670	-	10 960 472	24 320 090
RÉSULTAT (A-B)	-5 201 334	11 179 581	-	188 798	-	1 898 401	-18 468 114

Soldes intermédiaires de gestion (présentation règlementaire HLM)

Soldes intermédiaires	Exercice N	%	Exercice N-1	%
Marge brute sur accession	407 998		1 770 150	
Marge brute sur locatif	78 685 032		81 239 354	
Productions diverses	8 451 954		6 557 929	
MARGE BRUTE TOTALE	87 544 984	100%	89 567 433	100%
Charges externes	-63 932 431	-73%	-61 621 669	-69%
VALEUR AJOUTÉE	23 612 553	27%	27 945 765	31%
Impôts et taxes, charges de personnel	-37 001 184	-42%	-35 549 490	-40%
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	-13 388 631	-15%	-7 603 725	-8%
Dotations aux amortissements et provisions	-4 483 445	-5%	175 926	0,20%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-17 872 076	-20%	-7 427 800	-8%
RÉSULTAT FINANCIER	1 138 786	1%	4 111 507	5%
RÉSULTAT COURANT	-16 733 290	-19%	-3 316 292	-4%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11 531 955	13%	13 307 760	15%
Impôts sur les bénéfices et assimilés	-	0,0%	-262 586	-0,3%
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-5 201 334	-6%	9 728 882	11%

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

• Résidence Germaine Belanger à Bron



Capacité d'autofinancement

	Exercice 2024	Exercice 2023
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (ou insuffisance) *	-13 388 631	-7 603 725
+ 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) *	50 242 720	47 672 948
+ 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) *	-9 360 262	-9 835 979
+ Autres produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (c/791) *	1 862 533	1 374 039
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755) *	1 275 657	1 303 834
- Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	-2 384 712	-1 699 900
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	-127 752	-77 638
+ ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	-	-
+ Produits financiers		
Sous-total *	2 865 302	4 685 553
Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	-	-
- Charges financières		
Sous-total *	-1 726 515	-574 045
Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	-	-
- Remboursements d'emprunts locatifs (sauf remboursements anticipés) ⁽²⁾	-25 482 697	-30 786 091
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	3 775 642	4 458 994
+ Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	6 897 460	3 090 046
Autres produits exceptionnels (c/778)	3 629 256	3 686 382
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	-	-
- Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-1 383 662	-809 137
Autres charges exceptionnelles (c/678)	-5 961 925	-4 332 416
- Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69) *	-	-262 586
AUTOFINANCEMENT NET HLM	6 956 771	5 831 283
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-5 201 334	9 728 882
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	67 759 680	60 659 089
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	-10 942 076	-10 966 610
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	9 568 882	13 075 295
- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	-19 065 288	-25 702 167
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	-9 360 262	-9 835 979
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) ⁽²⁾	32 759 602	36 958 510
- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés ⁽²⁾	-25 482 697	-30 786 091
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) ⁽¹⁾	-	-
- Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) ⁽²⁾	-320 134	-341 136
AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	6 956 771	5 831 283

(*) 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"

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	
Report à nouveau avant affectation du résultat		73 149 538		-		73 149 538
Résultat de l'exercice N-1		9 728 882		6 856 432		2 872 449
Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses		-		-		-
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				70,48%		29,52%
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans les capitaux propres				0%		0%
Affectations						
Affectation aux réserves						
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		-		-		-
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		-		-		-
10685 Réserves sur cessions immobilières	12 341 499		10 091 434		2 250 065	
10688 Réserves diverses	-2 612 618		-3 235 002		622 385	
Dividendes						
Report à nouveau après affectation du résultat	73 149 538		-		73 149 538	
TOTAUX	82 878 420	82 878 420	6 856 432	6 856 432	76 021 988	76 021 988

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	11 644 120	5 831 283	6 956 771	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	4 282 883	4 685 553	2 865 302	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	184 390 093	208 944 117	203 461 367	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	35 293 768	42 982 688	42 444 280	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	153 379 208	170 646 981	163 882 389	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM	8%	3%	4%	5%

Lyon Métropole Habitat dégage un autofinancement net HLM de 6 957 k€, soit un ratio de 4%. Il s'explique essentiellement par le remboursement des emprunts locatifs pour <25 483 k€>, et une capacité d'autofinancement de 32 760 k€ composée principalement par :

- un résultat financier de <30 851 k€> ,
- un résultat exceptionnel de 593 k€ (hors marge sur ventes HLM),
- un excédent brut d'exploitation de 18 601 k€ résultant des loyers permettant de financer les dépenses d'entretien courant, de fonctionnement et les frais de personnel.



• Résidence Cœur de Marcy à Marcy-l'Étoile

COMMENTAIRES

Bilan

Fonds de roulement

Emplois stables en k€		Ressources stables en k€	
Actif immobilisé	2 775 223	Capitaux propres	744 830
Charges à répartir	2 798	Amortissements et provisions sur actif	1 020 857
		Provisions pour risques et charges	22 114
		Dettes financières à long terme hors ICNE	1 091 239
TOTAL	2 778 021		2 878 476
Fonds de roulement	100 455		
		- intérêts courus non échus	16 533

Besoin en fonds de roulement

Emplois d'exploitation en k€		Ressources d'exploitation en k€	
Actif circulant	131 859	Dettes à court terme	95 831
TOTAL	131 859		95 831
Besoin en fonds de roulement			36 028

Trésorerie

Trésorerie en k€			
Trésorerie active	64 991	Trésorerie passive	564
TOTAL	64 991		564
Trésorerie nette			64 427

Le fonds de roulement est constitué de l'excédent des ressources stables sur les emplois stables. Il s'élève à 100 M€ au 31 décembre 2024 contre 149 M€ en 2023.

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 36 M€. La trésorerie nette a diminué de 38 M€ par rapport à l'exercice précédent et s'établit en fin d'exercice à 64 M€.

Compte de résultat simplifié

Poste compte résultat	2024
Loyers des logements RTP	-123 621 673
Loyers des résidences spécialisées	-20 530 752
Autres loyers	-9 345 544
Total	-153 497 969
Entretiens	31 443 937
Taxes foncières et autres taxes	15 953 625
Assurances	3 421 769
Dépenses Courantes	13 276 887
Frais de personnel	35 252 432
Charges récup. non récupérées	388 780
Production immobilisée et stockée	-7 267 790
Autres charges et produits d'exploitation	-2 985 026
Total	89 484 616
Prov. créances douteuses	2 421 445
Dotation PGE	3 101 199
Reprise PGE	-3 580 355
Reprise Subventions	-9 360 262
Autres provisions (dotations-reprises)	2 041 685
Amortissements des immeubles	50 242 720
Amortissements des immo de structures	3 509 909
Total	48 376 341
Produits financiers	-2 865 302
Charges financières	33 716 595
Total	30 851 293
Marge sur ventes immeubles	-11 137 362
Total	-11 137 362
Charges exceptionnelles	12 778 957
Produits exceptionnels	-13 371 555
Total	-592 598
Impôts sur les sociétés - intéressement	1 717 014
Total	1 717 014
Résultat	5 201 334

Produits locatifs **153 498 k€**

Les recettes des loyers ont augmenté de 3.90 % en 2024 soit 5 766 k€ par rapport à 2023.

Plus précisément les loyers des résidences tous publics s'élèvent à 132 646 k€ (hors RLS), ils ont progressé de 4 948 k€ par rapport à 2023.

Cette évolution résulte :

- de la hausse des loyers de 3.5 %, soit 4 310 k€ ;
- de l'effet de report des mises en location de l'année 2023 : 943 k€ ;
- des livraisons de l'offre nouvelle 2024 pour 655 k€ ;
- des acquisitions de patrimoine 2024 : 591 k€ .
- de l'effet report des acquisitions 2023 : 343 k€

Minorée des pertes de loyers causée par :

- la vente de logements aux locataires pour 437 k€
- l'effet de relogement des résidences vouées à la démolition 418 k€.
- la hausse de la vacance 826 k€
- la hausse des indisponibilités liés aux acquisitions-amélioration : 91 k€
- la fin d'usufruit pour les résidences Charcot et Crystal Gallery : 75 k€
- la rectification du loyer de la gendarmerie Les Aulnes I : 20 k€

Les recettes des résidences spécialisées ont diminué de 18 k€ en 2024 par rapport à 2023. Cela est dû à l'actualisation des redevances pour 2024.

La forte hausse des recettes des loyers de garages (+ 337 k€) s'explique par :

- l'actualisation des tarifs pour 217 k€
- l'effet report des mises en locations de l'année 2023 pour 56 k€
- les livraisons de l'offre nouvelle de l'année 2024 pour 37 k€
- les acquisitions 2024 et les reports des acquisitions 2023 pour 23 k€

Hausse de 159 k€ pour les loyers

de commerces s'expliquant :

- l'actualisation des tarifs des baux : 44 k€
- l'effet des reports MEL et acquisitions 2023 : 39 k€
- les MEL 2024 : 22 k€
- les acquisitions 2024 et report des acquisitions 2023 : 22 k€
- les transferts de locaux RS vers locaux d'activité : 15 k€
- la hausse de la vacance et des IDR / 37 k€

Ces hausses sont compensées partiellement par les effets report des ventes de 2023 : -16 k€

Hausse de 81 k€ sur les surloyers due à l'actualisation des barèmes en 2024 et les résultats de l'Enquête SLS

Hausse de 26 k€ sur les locaux divers s'expliquant par :

- la hausse des redevances BRS pour 14 k€
- l'actualisation des tarifs des baux pour 7 k€
- l'effet report des mises en locations de l'année 2023 pour 4 k€
- les mises en location de l'année 2024 pour 3 k€

Hausse de 253 k€ sur les loyers emplacements publicitaires s'expliquant par :

- les nouvelles antennes Free 5G : 170 k€
- l'actualisation des loyers : 83 k€

Les remises de loyers sont en diminution en 2024 par rapport à 2023 de 303 k€. Elles n'intègrent pas la compensation des hausses de loyers sur les résidences en classe F et G car la hausse n'a pas été appliquée sur 2024 pour les logements de classe F et G.

Enfin, augmentation de 322 k€ de la RLS (Réduction de Loyer Solidarité) en application de la clause de revoyure.

Charges d'exploitation payées < 89 485 k€ >

Entretien < 31 444 k€ >

L'effort d'entretien, rapporté au nombre total de logements s'élève à 927 € par logement cette année.

Les dépenses d'entretien non récupérables s'élèvent en 2024 à 31 444 k€, soit 20.48% des loyers facturés. Elles sont composées principalement des dépenses d'entretien courant pour 4 447 k€, des contrats d'entretien forfaitaires pour 4 156 k€ et de gros entretien pour 22 487 k€.

Le poste Entretien a augmenté de 3.05% par rapport à 2023 soit une hausse de 932 k€. Elle provient essentiellement de l'augmentation des dépenses de gardiennage (+521 k€), qui ont presque doublées par rapport à l'exercice 2023. Sur 2024, LMH a accentué ses efforts sur le rétablissement de la sécurité et de la tranquillité dans les quartiers sensibles, avec notamment une proximité physique en soirée. L'augmentation du poste Entretien provient également de la hausse des dépenses de Gros Entretien non récupérable et Entretien Courant non récupérables (+552 k€), principalement sur la nature E0207 (charges de copropriétés). Cela représente une augmentation de 2.10% par rapport à l'exercice 2023.

Taxes < 15 954 k€ >

En 2024, les taxes foncières sur les propriétés bâties avant dégrèvements s'élèvent à 15 135 k€ contre 14 610 k€ en 2023. Cette augmentation d'environ 525 k€ s'explique principalement par :

- la variation des bases et taux à périmètre identique pour un montant total de 654 k€,
- les entrées de périmètre 2024 (1^{res} impositions) : 189 k€,
- les sorties de périmètre 2024 (démolitions, cessions, exonérations) : -318 k€.

Le montant total des dégrèvements reçus en 2024 s'élève à 6 199 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 15 135 k€ de taxes foncières, 968 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 14 167 k€.

En 2024, la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) représente en moyenne, abattement pour logements situés en quartiers prioritaires de la ville (QPV) compris, 699 € par logement. Elle porte sur 25 076 logements, soit environ 74% du parc, 11 766 garages et 327 locaux professionnels. Sur ces 25 076 logements imposés, 3 103 sont des logements-foyers.

L'abattement QPV de 30% appliqué à 145 résidences (soit environ 10 167 logements) permet de bénéficier d'un allègement de la taxe foncière estimé à 1 924 k€ (frais inclus).

Assurances < 3 422 k€ >

Les dépenses d'assurance ont augmenté de 363 k€ en 2024 par rapport à 2023 soit une hausse de 11.87%.

Ces dépenses sont relatives essentiellement :

- à l'assurance multirisques sur le patrimoine immobilier qui s'élève à 2 878 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 93 k€ (augmentation de 22 k€ par rapport à 2023). La forte augmentation des primes d'assurance de transport s'explique par un fort taux de sinistralité ainsi que par la hausse importante du montant des franchises appliquées.

Dépenses courantes < 13 277 k€ >

Les dépenses courantes constituées par l'ensemble des frais de fonctionnement s'élèvent à 13 277 k€ et sont en hausse de 849 k€ par rapport à 2023, les variations les plus importantes sont les suivantes :

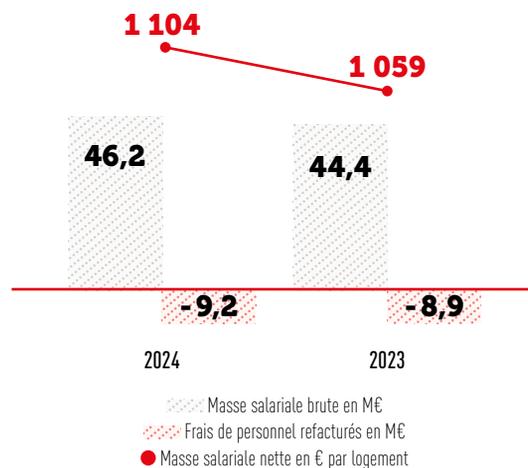
- **maintenance non récupérable** pour +402 k€. Augmentation des charges de maintenance non récupérables qui passent de 795 k€ en 2023 à 1 197k€ en 2024 soit une hausse de 50.54%. Elle s'explique par la mise en place d'un nouveau partenariat pour externaliser l'édition, le stockage et l'envoi des bulletins de paies mais également par une augmentation significative des investissements LMH (mise en place d'un nouveau réseau local, ...) entraînant une forte augmentation des besoins en maintenance.
- **honoraires** pour +547 k€
→ Augmentation de 448 k€ des charges autres honoraires en 2024 par rapport à 2023. Elle provient principalement d'une hausse des charges d'honoraires intellectuels liée à la politique d'investissements de LMH dans d'importants projets informatiques. Cette augmentation s'explique également par une hausse des charges de diagnostics réglementaires et contrôles techniques réalisés sur notre patrimoine concernant les recherches d'amiante et plomb, les métrages loi Carrez, la performance énergétique, l'état des installations gaz et électriques
→ Augmentation de 103 k€ des honoraires de syndic en 2024 par rapport à 2023 qui s'explique principalement par une hausse du nombre de résidences.

Frais de personnel < 35 252 k€ >

Les frais de personnels (taxes et personnels extérieurs inclus) représentent 46 245 k€. Le coût à la charge de LMH s'élève à 36 696 k€ après déduction de la refacturation des frais de personnel (nettoyage des parties communes et la gestion des ordures ménagères) pour 9 276 k€. Les charges de personnel retraités représentent 24 % des produits locatifs.

En k€	2024	2023
Salaires bruts	28 548	27 151
Charges sociales	10 731	10 735
Charges fiscales : taxes sur les salaires	2 948	2 829
Autres charges : personnel extérieur (interim et sous-traitance)	4 018	3 725
Total charges de personnel	46 245	44 441
Refacturations, dont	-9 276	-8 927
<i>Agents de résidence</i>	-5 226	-5 166
<i>Personnel extérieur</i>	-3 943	-3 711
<i>Prestations Mission Tranquillité salaires autres bailleurs</i>	-107	-50
Charges de personnel retraité	36 969	35 513
Retraitement de l'intéressement	-1 717	-1 520
Total des frais personnel	35 252	33 993
En % des loyers	-24%	-24%

Masse salariale (salariés + personnel extérieur)



Charges récupérables non facturées

389 k€

Les charges récupérables non refacturées s'élèvent à 389 k€ et correspondent :

- aux dépenses non récupérées du fait de la vacance, des locaux improductifs de revenus et des démolitions. Elles s'élèvent à 1 981 k€ en 2024. Les charges récupérables non récupérées issues des démolitions ont été transférées en résultat exceptionnel pour < 441 > k€.
- aux dépenses abandonnées par décision d'entreprise à hauteur de 409 k€, telles que les fuites d'eau, certaines charges récupérables liées aux prestations de nettoyage des résidences.
- au mali sur la provision comptabilisée au titre des charges récupérables 2023 pour < 1 290 > k€ .
- au boni sur charges individuelles (travaux, états des lieux, recouvrement des impayés...) pour < 32 > k€ et charges de copropriété sur exercices antérieurs < 239 > k€.

En k€	2024	2023
Charges non récupérées du fait de la vacance, des IDR et des démolitions	1 981	1 486
Transfert en exceptionnel de la vacance sur démolition	< 441 >	< 271 >
Charges non récupérées du fait de la vacance et des IDR hors démolition	1 540	1 215
Charges non récupérées du fait de la vacance en % des loyers	1,3%	1,0%

L'intégralité des charges récupérables comptabilisées au titre de l'exercice 2024 représente un total de 44 107 k€.

Charges récupérables en k€	2024	2023
Fluides (eau, électricité, gaz)	12 274	14 367
Chauffage	9 829	9 681
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	2 965	2 764
Charges d'entretien courant	14 072	13 881
<i>Dont Frais de main-d'œuvre</i>	<i>7 669</i>	<i>7 406</i>
Autres contrats de maintenance (ascenseurs, espaces verts, ...)	3 638	3 723
Charges récupérables à titre individuel	1 328	980
Total charges récupérables	44 107	45 396
Charges non récupérées du fait de la vacance et de la démolition	< 1 981 >	< 1 486 >
Total charges récupérables récupérées	42 126	43 910
En % des loyers	27,4%	29,7%

Production immobilisée et stockée

7 268 k€

La production immobilisée est composée :

- des rémunérations internes sur conduite d'opérations pour 5 228 k€. Elles constituent l'une des composantes du prix de revient des constructions ou des réhabilitations,
- d'intérêts sur emprunts pour 958 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 2024 et des immobilisations en cours au 31 décembre 2024,
- prestations informatiques pour différents projets immobilisées pour 870 k€.

La production stockée intègre des rémunérations internes pour 133 k€ répartis à hauteur de 3 k€ pour les constructions neuves destinées à la vente et 130 k€ pour les opérations d'aménagement.

Autres charges et produits d'exploitation

< 2 985 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 1 276 k€,
- la rémunération des prestations réalisées par Lyon Métropole Habitat pour le compte de tiers à hauteur de 827 k€, incluant l'activité de gestion des copropriétés pour 778 k€, la gestion d'immeubles pour le compte de tiers pour 2 k€ ainsi que la maîtrise d'ouvrage mandatée pour 48 k€.
- la participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie et à d'autres travaux dans le cadre des accords collectifs locaux pour 169 k€,
- les loyers et baux emphytéotiques pour < 242 k€ > ,
- les autres charges et produits d'exploitations s'élèvent à 956 k€ .

Charges calculées

< 48 376 k€ >

Créances douteuses locataires < 2 421 k€ >

À fin 2024, après passage en créances irrécouvrables pour 2 385 k€ et ajustement des provisions à hauteur de <36> k€, la provision pour créances douteuses locataires s'élève à 8 213 k€, soit 42 % de la dette locataires.

Impayés en k€	2024	2023
Dotations aux provisions créances douteuses locataires	3 357	2 812
Reprises sur provisions créances douteuses locataires	3 320	4 642
Pertes sur créances irrécouvrables locataires	2 384	1 700
Impact sur le résultat	2 421	- 130
En % des loyers	1,58%	0,09%

Provision pour gros entretien (PGE)

Le stock de PGE est de 5 925 k€ au 31 décembre 2024.

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

Dotation de la provision pour gros entretien

< 3 101 k€ >

La dotation de la provision pour gros entretien des résidences tous publics s'élève cette année à **3 101 k€** et correspond à l'ajustement des dépenses de gros entretien prévues pour 2025 et 2026.

Reprise de la provision pour gros entretien

3 580 k€

La reprise de la provision pour gros entretien des résidences tous publics correspond aux dépenses du plan pluriannuel des années 2024 à 2025 réalisées ou devenues sans objet.

- **2 107 k€** de reprises ont été constatées suite à la réalisation de travaux sur 2024,
- **1 473 k€** de reprises sont devenues sans objet du fait des arbitrages budgétaires ou du décalage des actions.

Reprises de subventions

9 360 k€

Les reprises de subventions d'investissement portent sur :

- les programmes réceptionnés jusqu'en 2023 pour 9 248 k€,
- les programmes réceptionnés en 2024 pour 112 k€.

Autres provisions

< 2 041 k€ >

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

- provisions sur litiges locatifs et sociaux, dommages constructions et autres litiges pour < 2036 > k€ ,
- provisions pour médailles du travail et indemnités de départ en retraite pour < 322 > k€,
- provisions pour charges diverses pour 245 k€,
- provision sur opération d'aménagement : ces provisions permettent de neutraliser la marge des opérations en cours d'aménagement et de constater les pertes à terminaison sur les opérations déficitaires dès que l'entreprise en a connaissance, sur 2024 la variation de ces provisions est non significative.

Amortissements des immeubles

< 50 243 k€ >

Les dotations aux amortissements 2024 de nos résidences se décomposent comme suit :

- 39 608 k€ pour la construction et l'amélioration des immeubles bâtis sur sols propres,
- 9 887 k€ pour la construction et l'amélioration des résidences construits sur sols d'autrui,
- 747 k€ pour l'acquisition de logements en usufruit locatif.

L'augmentation de 3 M€ entre 2023 et 2024 provient des dotations nouvelles sur les immeubles mis en service en 2024 et de l'effet année pleine des immeubles réceptionnés avant 2023, minorées des sorties et des fins d'amortissement 2023 et 2024.

Amortissements des immobilisations de structure

< 3 509 k€ >

Les dotations aux amortissements 2024 sur nos immobilisations de structure se décomposent comme suit :

- 1 579 k€ pour nos licences et développements informatiques,
- 959 k€ pour la construction et l'aménagement de nos locaux administratifs,
- 632 k€ pour le matériel informatique, de bureau et téléphonique,
- 170 k€ pour les installations techniques et l'outillages,
- 146 k€ pour le mobilier de bureau,
- 24 k€ pour les véhicules mis à disposition des salariés.



Résultat financier < 30 851 k€ >

Rémunération des encours de trésorerie 2 865 k€

La rémunération des encours de trésorerie placés sous forme de livret A, de comptes à terme et de comptes rémunérés, a atteint 2 865 k€ d'intérêts cette année contre 4 686 k€ en 2023 soit une baisse de 38%. C'est essentiellement le niveau de notre encours moyen de placement qui justifie cette forte baisse passant de 142 M€ à 80 M€. Lyon Métropole Habitat enregistre néanmoins un taux de rendement moyen annuel de la trésorerie de 3.57% cette année, contre 3.28% l'an dernier.

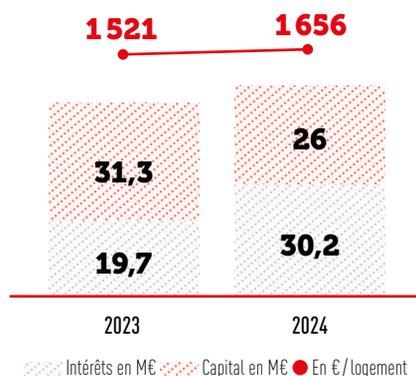
Charges d'intérêts < 33 714 k€ >

Les intérêts sur emprunts et sur lignes de crédits s'élèvent à 33 714 k€ en 2024. Ils s'analysent comme suit :

- les intérêts payés sur emprunts de 30 240 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 2 208 k€,
- les intérêts sur lignes de crédit et découverts pour 79 k€,
- les frais accessoires sur emprunts, des indemnités versées pour remboursements anticipés et intérêts de compte courant débiteur de 1 187 k€.

Les remboursements d'emprunts, hors remboursements anticipés et diminution de capital; s'élèvent à 56 169 k€ soit 1 656 k€ par logement. Ils sont constitués de 30 218 k€ de capital et 25 951 k€ d'intérêt. Les annuités d'emprunts représentent 36.59% des produits locatifs en 2024.

Annuités d'emprunt hors remboursements anticipés



Marge sur ventes 11 137 k€

Vente de patrimoine 10 939 k€

Dans le cadre de la vente HLM, nous avons dégagé une marge de **9 892 k€** pour 104 logements (dont 16 logements en BRS) se répartissant principalement par :

- 29 logements de l'agence de Lyon pour un prix de vente de 5 485 k€,
- 20 logements de l'agence Carré de Soie pour un prix de vente de 3 323 k€,
- 17 logements de l'agence Porte des Alpes pour un prix de vente de 3 083 k€,
- 17 logements de l'agence de Val de Saône pour un prix de vente de 2 637 k€,
- 9 logements de l'agence Porte du Sud pour un prix de vente de 1 413 k€,
- 8 logements de l'agence de Givros pour un prix de vente de 957 k€,
- 4 logements de l'agence Porte de l'Ouest pour un prix de vente de 618 k€.

La vente de 6 locaux d'activité et de 5 terrains et réserves foncières nous a permis de dégager une marge de **1 057 k€**.

Vente de Stocks 198 k€

Dans le cadre de la vente de stocks, nous avons dégagé une marge de 189 k€ pour un volume à construire à Albigny-Sur-Saône.

Dans le cadre des opérations d'aménagement public et privé, nous avons constaté une marge globale de **9 k€** dont principalement **155 k€** pour l'opération Saint-Priest Zac du Triangle et **<-128 k€>** pour l'opération Bron La Clairière. Ces résultats positifs et négatifs sont neutralisés jusqu'à la fin des opérations.

Résultat exceptionnel < 593 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 **<-593 k€>** au titre de l'exercice 2024 est lié principalement :

- aux dégrèvements d'impôts obtenus : 6 181 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 **<91 k€>**,

- aux charges et produits exceptionnels de construction : <114 k€> ,
- aux démolitions : <593 k€> détaillées dans le tableau ci-après,
- aux coûts des sinistres minorés des remboursements perçus : <948 k€> ,
- aux dépréciations de nos actifs : <2 320 k€> ,
- aux valeurs nettes comptables des composants remplacés et des mises au rebut : <2 654 k€> .

Coûts et produits des démolitions en k€	2024
Produits exceptionnels / subventions démolitions	523
Charges démolitions (coût technique + coût social)	<1 564>
Charges récupérables non récupérées	<441>
Dotations aux provisions pour charges de démolitions	<110>
Reprises de provisions pour charges de démolitions	1 098
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations	<96>
Reprises de provisions pour dépréciation des immobilisations	
Dotations aux amortissement exceptionnels pour démolition	
VNC bâtiments démolis	<3>
Total	<593>

Résultat net - 5 201 k€

Le résultat net après impôt sur les sociétés et intéressement s'élève à - 5 201 k€.

Au titre de l'exercice 2024, Lyon Métropole Habitat réalise un déficit fiscal reportable de 3 516 k€.

Par ailleurs, un intéressement de 1 804 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 déficitaire 2024 de 5 201 334.38 € dont 2 147 366.11 € en SIEG de la manière suivante :

- 10 527 135.02 € en réserve de plus-values nettes sur cessions de patrimoine HLM dont 9 510 418.36 € en SIEG.



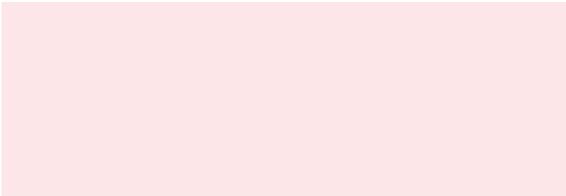
Le résultat de l'exercice étant déficitaire, il convient d'imputer le solde comme suit :

- - 15 728 469.40 € en prélèvement sur le report à nouveau créateur dont 11 657 784.47 € en SIEG.

Le résultat de l'activité d'organisme foncier solidaire est intégré à hauteur de 2010 174.66 € intégralement dans l'activité SIEG, 1 991 740.56 € sont à affecter en réserve de plus-value sur cession de patrimoine HLM.

Après affectation du résultat 2024, la réserve des plus-values nettes sur cessions de patrimoine HLM s'élèvera à 89 751 881.81 €. Les réserves diverses s'élèveront à 21 936 616.61 €. Et le report à nouveau créateur de 57 421 068.93 €.

NOTES



A series of horizontal red lines for writing, spanning the width of the page. The lines are evenly spaced and extend from the left margin to the right edge of the page.





Rédaction

Direction financière



Suivi de projet

Direction de la communication



Conception/réalisation

In medias res
mai 2025



Crédit photos

L. Danière,
T. Douet,
N. Leblanc-Item,
H. Ribes-Item,
J. Suyker-Item, D.R.



Siège social

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



www.lmhabitat.fr



LYON
METROPOLE
HABITAT