

## Rapport sur le COMPTE FINANCIER 2025

### Synthèse

Le compte de résultat 2025 d'Est Métropole Habitat fait apparaître un déficit de 3,708M€, comparativement à une prévision de résultat déficitaire de 2,124K€, lors de la présentation du budget modificatif auprès du Conseil d'administration qui s'est tenu en octobre 2025.

L'année 2025 s'inscrit dans un contexte de ralentissement de l'inflation. Le taux moyen du livret A est de 2% et les taux libres sont supérieurs à 3%.

**Le résultat est inférieur aux estimations budgétaires en raison de la diminution des produits, plus importantes que les charges.**

Les charges non récupérables sont inférieures aux estimations à hauteur de 2,1M€. En effet, les impôts et taxes diminuent de 528K€ par rapport aux estimations en raison et de la taxe foncière. Les charges financières diminuent de 625K€ en raison de la baisse du taux du livret A à 2% en moyenne sur 2025. Et les dotations aux amortissements et provisions augmentent de 122K€ en raison des mises en service.

Concernant les produits, ils sont inférieurs aux estimations à hauteur de 3M€. Pour autant, on constate une hausse des loyers et autres produits d'activité (+537K€), une baisse de la RLS (-160K€), une hausse des plus-values de cession (+470K€), une hausse des subventions d'investissement virées au résultat (+516K€) et une baisse des produits exceptionnels (-4,7M€) ainsi que des autres produits de gestion courante (-450K€).

Pour aller plus loin, la méthode de comptabilisation a évolué pour les certificats d'économie d'énergie (CEE) constituant des autres produits de gestion courante. Ils seront comptabilisés à la facturation et non plus au dépôt ainsi que les dégrèvements de taxes foncières issus des travaux d'économie d'énergie qui seront comptabilisés à la réception de l'avis de dégrèvement. Ces deux types de produit représentent 4,7M€ qui seront comptabilisés en décalage sur les prochains exercices.

L'activité s'est poursuivie tout au long de l'année (gestion locative, entretien, maintenance, proximité, vente), avec l'engagement des équipes. Est Métropole habitat s'est mobilisé pour accomplir son rôle de bailleur social et d'acteur au sein de la Métropole du Grand Lyon. Le rythme de réhabilitation et de développement s'est poursuivi sur le développement grâce aux 166 acquisitions et 631 programmés, 1 084 réhabilitations livrées ainsi qu'un bon taux de consommation budgétaire en non récupérables (97% en produits et 98% en charges). L'enjeu de contenir l'endettement par la gestion de la trésorerie, le réaménagement de la dette en 2025 est important. A noter le taux de vacance faible.

La variation à la baisse du résultat par rapport à 2024 s'explique essentiellement par les éléments suivants :

- ✓ Une baisse des impôts et taxes foncières (-400K€)
- ✓ Une baisse des charges financières (-486K€)
- ✓ Une hausse des dépenses de maintenance, entretien ( +900K€)
- ✓ Une hausse des frais de personnel (+1,5M€)
- ✓ Une hausse des dotations aux amortissements (+3,6M€)
- ✓ Une hausse des loyers et autres produits d'activité (+3,3M€)
- ✓ Une baisse de la RLS (-973K€)
- ✓ Une hausse de la production immobilisée (+620K€)
- ✓ Une baisse des autres produits de gestion courante et subvention d'exploitation en particulier les CEE (-660K€)
- ✓ Une baisse des produits exceptionnels en particulier les dégrèvements (-2,5M€)

Toutefois, malgré l'impact fort du décalage de comptabilisation des CEE et dégrèvement, l'autofinancement net hlm représente 5,9% des loyers soit 4,7M€.

Le ratio frais de personnel par logement vient à augmenter entre 2024 et 2025 de +83€ (de 969 à 1052€) en raison de la revalorisation collective des salaires et la création de postes dans le cadre de l'amélioration de la qualité de service et de la gestion locative d'une part et de notre gestion de proximité (1 gardien pour 100 logements) . Les frais de personnel augmentent de 7% (+1,4M€).

Le ratio frais de structure s'établit à 484€ par logement (contre 466€ en 2024 et 519€ en 2023). Les frais sont maîtrisés avec la prise en compte de la hausse des prestations externes (+33k€) en lien avec la réorganisation de la qualité de service et de la gestion locative.

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

L'ensemble des éléments constitutifs du résultat 2025 de l'office sont présentés dans le rapport.

## Résultat & AUTOFINANCEMENT Prévisionnels

---

### RESULTAT

Le résultat de l'exercice s'élève à -3,709 M€, en baisse par rapport à 2024 (variation de -2,3M€).

En 2025, Est Métropole Habitat dégage un autofinancement net Hlm (y compris produits et charges exceptionnels) positif de 4,7M€ (soit 5,9% des loyers), pour un autofinancement courant de 7,8% des loyers (hors produits et charges exceptionnels).

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

- ✓ Présente une marge locative en hausse soit 35,8M€ (33,3M€ en 2024)
- ✓ Présente un résultat d'exploitation négatif et en hausse soit -8,3M€ (-8,9M€ 2024), malgré le poids de la réduction de loyer de solidarité (4,4M€)
- ✓ Présente un résultat financier en légère hausse soit 861K€ (785M€ en 2024) en raison de la baisse des taux des charges de préfinancement des investissements.
- ✓ Dégage un résultat exceptionnel en baisse de 3,7M€ (6,7M€ en 2024), sous l'effet notamment

### LES PRODUITS

---

#### Loyers & produits d'exploitation courante

---

### LES LOYERS DES LOGEMENTS

Ce poste, dont la réalisation est conforme à nos prévisions budgétaires progresse de 5,3M€ (+7%) par rapport à 2024 du fait de :

- ✓ Des livraisons et acquisitions 2024 diminuées des démolitions et ventes 2024, et impact partiel sur le budget 2025 des logements supplémentaires à fin 2025
- ✓ L'application d'une augmentation des loyers de 3,26%
- ✓ Le travail important des équipes de proximité qui permet de réduire les délais de vacance et d'attribution des logements

### LES AUTRES LOYERS

L'augmentation des autres loyers (+359k€ par rapport au réalisé 2024, soit +4,3%) résulte de l'évolution positive des locations de commerces (+267k€), de garages et parkings (+64k€), des résidences sociales (+268k€).

## **LA REMISE SUR CHARGES**

La remise sur charges de 99k€ concerne une partie du fonds d'aide aux impayés décidé par le conseil d'administration pour l'exercice 2025 soit 39k€ (l'autre partie est imputée en autre charge de gestion courante) et les remises aux locataires à la suite de dysfonctionnements.

## **LA REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE**

Pour la 7<sup>ème</sup> année d'application, la Réduction de loyer de solidarité (RLS) représente 4,4M€ pour notre office, soit 5,8% des recettes locatives (logements familiaux).

## **LA VACANCE**

L'année 2025 est marquée par une augmentation des pertes totales liées à la vacance (+335 k€ par rapport à 2024, soit une augmentation de 8%). Le taux de rotation est en légère diminution (4,64% contre 5,01% en 2024). Le nombre d'attribution a diminué (656 contre 751 en 2024) en raison de la baisse du taux de rotation et d'une seule livraison de programme neuf sur 2025 avec Park Lane 7 logements.

C'est l'augmentation de la vacance dite « stratégique », qui résulte d'une décision volontaire d'Est Métropole Habitat de maintenir les logements vacants, dans le cadre des opérations de démolition, de réhabilitation et de mise en vente des logements, qui explique pour partie l'augmentation des pertes de loyers et de charges. En effet, elle augmente de 239K€ en 2025 pour s'élever à 2130k€, soit 61% des pertes financières totales (contre 1 892k€ en 2024 représentant 59% des pertes totales).

Pour les pertes financières de loyers, il faut tenir compte du nombre jours cumulé vacants et de l'augmentation des loyers.

Avec ce niveau de vacances stratégique, le ratio de pertes financières totales (5,5% des loyers) demeure dans la médiane des offices 5,6% (base de comparaison 2024).

Par ailleurs, le chiffre de la vacance technique et commerciale au 31 décembre 2025 s'élève à 0.80% soit un très bon niveau (0.74% en 2024).

## LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION COURANTE

Les autres produits d'exploitation courante diminuent de 1M€. Ils comprennent principalement :

- ✓ la conduite d'opérations (3,5M€) sur les opérations de développement, de réhabilitation, et sur les projets informatiques. Depuis la clôture 2023, un travail important a été mené par les directions afin de mettre à jour la conduite d'opération (la bonne application taux/base et actualisation des taux). Désormais les opérations d'aménagement sont prises en compte ainsi que le renouvellement de composant lorsqu'il s'agit d'une acquisition amélioration.
- ✓ les produits des activités telles que la location d'emplacement, de mobilier étudiant. La diminution s'explique par les années singulières 2023 et 2024 relatives à des droits d'entrée de locaux de l'autre soie
- ✓ à partir de 2025, conformément à l'instruction comptable, les certificats d'économies d'énergie ne seront comptabilisés qu'à l'émission de la facturation et non plus en produit à recevoir au dépôt de la vente. Pour 2025, il s'agit de 210k€ facturé, comptabilisé et de 918k€ de dossier déposé.

## Vente hlm et autres ventes

---

Les produits de cession s'élèvent à 7,96M€ pour une plus-value nette 6,57M€.

### **LA VENTE HLM**

Au cours de l'année 2025, 44 logements dont 2 en BRS et 20 garages/parkings seuls ont été vendus pour un montant total de 7,4M€ (contre 36 logements dont 3 en BRS et 3 garages en 2024).

L'ancienneté moyenne des logements vendus en 2025 est de 44 ans (contre 49 ans en 2024).

La plus-value nette sur la vente Hlm s'élève à 6,2M€.

La plus-value moyenne par logement s'élève à 137K€ (138K€ en 2024).

### **LES AUTRES VENTES**

Les autres ventes concernent des terrains.

## Autres produits exceptionnels

---

Le compte financier 2025 se caractérise par une baisse des produits exceptionnels hors vente par rapport à 2024 (- 1 890k€).

Sont parmi les produits les plus significatifs constatés :

- ✓ les dégrèvements de taxes foncières « économies d'énergie » ou « adaptation des logements pour personnes à mobilité réduite », pour un montant total de 475K€. Conformément à l'instruction comptable et en accord avec le commissaire aux comptes, les dégrèvements seront désormais comptabilisés qu'à réception de l'avis. Au 31/12/2025, c'est 5,1M€ de demandes de dégrèvement formulées à l'administration fiscale. Ces dégrèvements seront perçus sur les prochaines années. Sur les 5 dernières années, 90% de nos demandes ont abouti favorablement.
- ✓ les indemnités d'assurance (450K€), ne comprennent pas la prime annuelle de conservation (350K€) inscrite au passif du bilan au compte de dépôt et cautionnement.
- ✓ les produits à recevoir estimés au regard de l'état d'avancement des opérations de démolition (à hauteur de -51K€)
- ✓ les subventions d'investissement virées au résultat (4 917K€)

## LES CHARGES

---

### Maintenance du patrimoine

---

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

13,5M€ ont été dédiés à la maintenance de notre patrimoine, soit un niveau supérieur à 2024. La maintenance courante seule augmente de 172k€. Les principaux postes d'augmentation sont les dépenses d'hygiène et sécurité et l'entretien courant des immeubles.

Le gros entretien augmente de 405k€ principalement sur le gros entretien non programmable (+302k€) en lien avec notre programme de réhabilitation d'une part et du gros entretien des résidences spécialisées (+93k€) ainsi que le gros entretien copropriété (+17k€). Le P3 augmente de 48k€ et les travaux d'adaptation handicap diminuent de 42k€ en lien avec les demandes. La remise en état des logements vacants diminue de 14k€.

Nous avons un engagement fort de l'office pour l'entretien de son patrimoine ; engagement qui se traduit par un ratio de maintenance (761€/logement en 2025) à un niveau supérieur à celui constaté dans les offices publics de l'habitat (698€/logement, base 2024).

## Frais de personnel

Les frais de personnel comprennent les charges de personnel (compte 64) et les taxes associées (compte 63). Le ratio DIS de frais de personnel en non récupérables.

Les frais de personnel nets augmentent de 1,575M€ (+9%), avec un ratio de frais de personnel qui s'établit à 1052€/logement, soit une dépense nette de 18,723M€.

### Concernant l'intéressement

Depuis l'instruction comptable applicable à la clôture 2021, l'intéressement doit être comptabilisé dans les frais de personnel. Le ratio hors intéressement s'établit à 1008€.

Aussi, malgré un résultat d'exercice négatif, l'intéressement est versé à 100% conformément à l'accord collectif 2023-2025. En effet, l'intéressement est aussi fonction du résultat d'exploitation.

Le décret du 8 juin 2011 relatif aux OPH prévoit : « Le total des primes d'intéressement versées à l'ensemble des bénéficiaires ne peut excéder 20 % du total des salaires bruts versés. Toutefois, lorsque le résultat d'exploitation de cet office est déficitaire avant la comptabilisation de subventions d'équilibre, le plafond de versement est fixé à 2 % du total visé à l'alinéa précédent ». Le résultat d'exploitation tel que définit est celui des comptes annuels approuvés par le Conseil d'administration et certifié par le commissaire aux comptes lequel est positif, en phase avec la liasse fiscale.

### Concernant l'évolution des charges de personnel

Les charges de personnel augmentent de 1,4Mk€ en lien avec les augmentations collectives et individuelles. L'augmentation des frais de personnel est principalement due à :

- L'impact des négociations annuelles obligatoires 2024, en année pleine 2025 : 620K€
- L'impact des négociations annuelles obligatoires 2025 en 2025 : 396K€
- L'intégration du service vente du GIE à Est Métropole Habitat au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (237 00€). Elle se traduit par une baisse des charges en frais de structure.
- L'effectif moyen mensuel plus important qu'en 2024 (357 contre 351)

Les frais de formation augmentent de 45k€.

Il est à noter que l'auto-assurance chômage vient peser pour 209K€ sur 2025. Cette dépense devrait diminuer pour disparaître au profit de la cotisation assurance chômage auquel Est Métropole Habitat adhère depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024.

### Concernant l'évolution des effectifs

L'effectif de 358 au 31 décembre est en hausse (352 en 2024) en tenant compte des 28 postes vacants. L'effectif moyen varie (357 contre 350.67).

A noter qu'il y a 28 postes en attente de recrutement au 31/12/2025 comprenant : 8 emplois nouvellement créés, 16 emplois vacants et 4 emplois encore occupés sur le point de se libérer.

## Autres dépenses d'exploitation

es frais de structure sont en hausse sur 2025 (+380k€, soit +5% par rapport à 2024). Le principe de rationalisation des dépenses de structure a conduit à limiter la hausse.

Il est à noter que le ratio €/logement s'établit à 484€, en deçà des prévisions budgétaires (488€/logement) grâce à des efforts de maîtrise des dépenses. Ce ratio de 484€ se rapproche du ratio de la médiane DHUP 2023 (443€ des chiffres clés du logement social). Il reste cependant supérieur à la médiane des OPH soit 10,7% des loyers pour une médiane à 8,9% (médiane OPH DIS 2024).

Les principales évolutions constatées entre 2024 et 2025 portent sur les postes suivants :

- ✓ Les frais du siège et agence globaux (-63 k€): maintenance des locaux et du matériel notamment informatique (+112k€), consommation et fournitures (-182k€) et les frais télécommunication (-37k€), locations (44k€)
- ✓ Les redevances et impôts (-585 k€) ; participation au GIE (-470k€)
- ✓ L'assurance (+757€) : l'assurance dommage ouvrage augmente en lien avec nos opérations d'investissement et la multirisque habitation en lien avec le patrimoine
- ✓ Les prestations externes (+694k€) : le montant (640k€) résulte de l'externalisation partielle du centre de relation client dans le cadre de la réorganisation qualité de service et gestion locative
- ✓ Les baux emphytéotiques (-420k€) : la variation entre 2024 et 2025 s'explique en partie par la révision triennale des baux sur l'exercice 2024

## Les taxes foncières sur les propriétés bâties

---

La taxe foncière sur les propriétés bâties diminue en 2025 (-370K€, soit -4,2%) : après une hausse des taux en 2024, entre 10 et 16% pour la taxe foncière et de 5% sur la taxe des ordures ménagères ainsi que du coefficient de revalorisation des bases locatives basée sur l'inflation (+3.9%), une baisse est constatée sur 2025. La variation s'explique par un montant réglé 2024 trop important que l'administration fiscale a corrigé sur 2025.

On notera que le ratio de notre office (10,4%) demeure inférieur à la médiane des OPH (13,3%, en base 2024), du fait de la proportion de notre parc en QPV (50% des logements familiaux).

## Annuités d'emprunt

---

Est Métropole Habitat a consacré en 2025 29,2M€ au remboursement des annuités d'emprunts (remboursement des intérêts et du capital).

Les annuités sont en corrélation avec la stratégie de développement et de maintien du patrimoine de l'office impliquant un recours aux emprunts et tiennent compte du taux du livret A. Le livret A est à 3% de février 2023 à janvier 2025 puis 2,40% en février 2025 et 1,70% en aout 2025 ainsi que de l'Euribor 3 mois à 2,2 % en moyenne 2025 sur lequel est adossé nos deux lignes de trésorerie.

Ainsi la situation économique et monétaire engendre entre 2023 et 2024 des charges financières qui ont augmenté de +5,5M€ alors que le capital baisse de -4,5M€.

Entre 2024 et 2025, les charges financières diminuent de 560k€ et l'amortissement en capital augmente de 383k€.

Il est à noter que le taux du livret A à 3% sur 2024 a un impact en année pleine sur 2025. Les échéances étant annuelles en grande partie.

Pour mémoire Entre 2022 et 2025, les charges financières ont augmenté de 10,1M€.

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

Notre ratio d'endettement s'établit à 36,4% en 2025. Notre ratio est conforme à la médiane OPH (36,1% en base 2024) et inférieur à la médiane DHUP (45% en base 2025)

En 2025, Est Métropole Habitat a encaissé principalement des prêts pour la construction Poizat (11M€), La soie (5,9M€), Zac lot B ( 4M€), Massenet (10M€) la réhabilitation sur les réseaux sur Noirettes (6,6M€) et Barcelone (8M€)

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

La durée résiduelle moyenne des emprunts est de 31 ans.

80% de la dette est indexée sur le taux du Livret A. La part des prêts indexés sur des taux variables autres que le TLA, bien que marginale, permet de bonifier le coût de la dette dans le contexte actuel.

La part des taux fixes est de 16,6%. Ces emprunts, dont le coût est connu et insensible aux variations des marchés financiers, offrent une bonne vision et sécurisent partiellement l'encours.

Notre principal prêteur demeure la Caisse des Dépôts (75,4%), puis la Caisse d'Épargne, et Action Logement. Nous faisons également appel à d'autres partenaires bancaires, comme la Banque Postale ou Arkéa.

## Autres charges exceptionnelles

---

Les charges exceptionnelles (hors vente) comptabilisées en 2025 sont en hausse (+64k€) par rapport au compte financier 2024.

Outre les sinistres (1,7M€) expliquant en partie la variation, les principales charges exceptionnelles constatées concernent les éléments suivants :

- ✓ les autres charges sur opération de gestion à hauteur de +328k€ comprennent des régularisations sur factures et une indemnité d'éviction « steak house » délibéré au CA de décembre 2025.

## AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

---

### LES AMORTISSEMENTS

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

Les dotations aux amortissements sont corrélées au rythme des mises en service de nouvelles résidences et des travaux d'amélioration et de réhabilitation sur le parc existant, le montant de la dotation de l'exercice s'élève à 30,5M€ pour 2025. La dotation comprend une dotation complémentaire pour rattrapage de 968k€ relative à des opérations livrées antérieurement et non mises en service.

### LES PROVISIONS

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

Les provisions suivantes sont constituées au 31 décembre 2025 :

- ✓ Une provision pour indemnités de départ à la retraite de 617k€, en baisse par rapport à 2024 en raison d'une partie passée en charge d'exploitation par cotisation d'assurance
- ✓ Une provision pour gros entretien de 4 044k€ adossée au plan prévisionnel d'entretien de notre office à horizon 2 ans.

- ✓ Des provisions pour risques et charges pour un montant total de 2 587k€ pour faire face à des dossiers contentieux ou litiges divers en cours (patrimoine ou ressources humaines) ; parmi les plus significatives on notera :
  - la provision pour surcoût des opérations de démolition en cours, non couvert à ce jour
  - la provision propre assureur chômage en augmentation tenant compte de l'augmentation des dépenses de chômage
  - la provision pour risque (perte financière) sur l'opération Autre soie et sur le 59 rue du 8 mai
  - les différents contentieux (sociaux, marchés, maîtrise d'ouvrage)
- ✓ Une provision pour créances douteuses de 6 289k€ en baisse de 780k€ en raison d'un rattrapage de dossiers admis en non-valeur et de la provision s'établissant sur la méthode statistique de la masse financière sur les 3 dernières années. A noter que la dotation s'élève à 2M€ (contre 2,1M€ en 2024) et la reprise à 1,6M€ (contre 3,3M€ en 2024). Ainsi, la variation dotation/ reprise s'élève à 400k€. En 2023 elle était d'1M€ et en 2024 de 500k€ hors rattrapage exceptionnel. Cela montre que la tendance est à la baisse sur la variation.
- ✓ Le montant de toutes les provisions constituées au 31 décembre 2025 par Est Métropole Habitat s'élève donc à 13 537k€.

## **LES PROVISIONS - PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES**

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

Elle est valorisée en conformité avec les dispositions prescrites par l'art. R. 423-1-5 du CCH qui stipule que « les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité ».

Pour les locataires présents, dont la créance est inférieure à 12 mois, l'office applique une méthode statistique, qui permet de définir un taux de provisionnement par tranches :

- ✓ de 1 à 3 mois : 5,90%
- ✓ de 4 à 6 mois : 14,56%
- ✓ de 7 à 9 mois : 27,11%
- ✓ de 10 à 12 mois : 60,09%

La provision pour créances douteuses régresse de 780k€, soit au 31 décembre 2025 une provision de 6 289k€.

Pour l'assiette de provision, on notera une baisse de la masse financière des locataires partis et une hausse pour les locataires présents combinée à un taux plus important pour la tranche de 10 à 12 mois

Le coût des impayés est en hausse (1 098k€) et représente 2,7% des loyers nets (au-dessus de la médiane des OPH 1,6% base 2024 – il conviendra de mettre en perspective le ratio annuel 2024 au regard de la dégradation des impayés, constatée par les bailleurs dans leur ensemble).

Le cout des impayés mesure l'impact financier des impayés sur les loyers. La différence entre les charges liées aux impayés (dotation et perte sur créances irrécouvrables) et les produits venant réduire ce cout ( reprise sur provision et produits liés aux créances). Sur 2025, les produits représentent 56 % des charges alors que sur 2024 nous étions à 72%.

Une analyse a été menée sur la provision pour créances douteuses. Il apparait que pour les locataires partis, les provisions diminuent de -6,18% quand les impayés diminuent de -6,18%. Pour les locataires présents, les provisions diminuent de -17,87% quand les impayés augmentent de 7,59%.

Ainsi, la tendance des impayés locataires présents est toujours à la hausse.

Nous finissons l'année avec une baisse de 19% de la masse financière de locataires en impayés et du nombre de locataire (-23%). Il est à noter que la baisse est très marquée pour les locataires partis, en lien avec le travail approfondi des équipes.

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

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

## **LES PROVISIONS - PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

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

- ✓ Application stricte des natures de travaux pouvant être provisionnés :
  - Ravalement des façades sans amélioration
  - Peinture et sols des parties communes
  - Travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie)
  - Travaux d'entretien des couvertures et traitement de charpentes
- ✓ Rattachement obligatoire des travaux à une résidence

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

La provision est ainsi évaluée annuellement à partir du plan d'entretien des deux prochaines années : elle correspond à une quote-part des travaux programmés de gros entretien (hors travaux inclus dans les contrats de maintenance et les travaux de remise en état des logements). Au regard du prévisionnel de travaux, la PGE au 31 décembre 2025 s'élève à 4 044k€, en légère diminution par rapport à 2024.

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

Les dotations aux provisions (hors PGE et créances douteuses) sont en augmentation par rapport à 2024 ; parmi les risques les plus significatifs ayant donné lieu à dotation en 2025, on retrouve les risques « classiques » de notre activité de constructeur et de bailleur et de notre rôle d'employeur :

- ✓ Risques « RH » (litige prud'homal, provisions chômage et retraite) pour 1280k€. La provision chômage a diminué de 330k€ en raison de l'adhésion d'Est Métropole Habitat à France Travail au 1<sup>er</sup> septembre 2024. Elle diminuera progressivement en lien avec le stock de dossier en cours.
- ✓ Risques « patrimoniaux » :
  - Divers contentieux en cours (marchés, contentieux locatifs) pour 1063k€. Il est à noter une baisse du contentieux locatif de 75k€ . A ces contentieux sont ajoutés 602k€ pour couvrir un risque du fait de la fin un bail emphytéotique avec l'INSA.
  - Sur les démolitions , 171k€ sont provisionnés dont 39k€ pour Monod et 131k€ pour St Jean
  - Sur l'aménagement, 431 k€ sont provisionnés pour le 59 rue du 8 mai et 180k€ pour l'autre soie

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

Les principales utilisations ou reprises sur provisions en 2025 (hors PGE et créances douteuses) relèvent des :

- ✓ Risques « RH » (contentieux sociaux, provisions chômage et retraite) pour 1,2M€ en lien avec la cotisation assurance retraite de 600k€
- ✓ Risques patrimoniaux :
  - Contentieux locatifs pour 183K€
  - Diagnostics désamiantage pour 172k€
  - Divers (pénalités, démolition, contentieux divers marchés ou maîtrise d'ouvrage) pour 76k€

## TRESORERIE au 31 décembre

Avec 2,8 mois de quittance, la trésorerie au 31 décembre 2025 est inférieure à la médiane des OPH (7,2 mois en base 2024). Elle s'établit à 25,4M€ en raison des activités suivantes :

- La trésorerie est utilisée pour reculer la levée des emprunts (impacts coûts)
- En décembre 2025, Est Métropole habitat a effectué sur sa trésorerie (en attendant la signature des prêts) un rachat de patrimoine Alliade sur Décines pour 67 logements pour un montant de 7M€. Cet investissement réalisé pour favoriser le développement a impacté la trésorerie au 31/12/2025. Les prêts associés seront souscrits sur 2026

## TRESORERIE MOYENNE ET PRODUITS FINANCIERS

La trésorerie moyenne est de 31,5 M€ contre 33,08 M€ en 2024.

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

Deux préfinancements par emprunt obligataire et par ligne de trésorerie spécifique ont été réalisés à hauteur de 15M€ et 7M€ pour financer une partie du rachat de patrimoine évoqué et d'un rachat de patrimoine dit CFL de 130 logt sur 2024 pour lequel le conventionnement n'avait pas encore été fait sur 2025 et qui n'a pas permis de souscrire au prêt banque des territoires. Il sera encaissé sur 2026.

Afin de constituer des produits financiers, la trésorerie 2025 a été principalement placée sur les comptes sur livret (dont Livret A) et sur des comptes à terme (CAT) ; l'encours du CAT représente 35 M€. Si l'on rapporte les produits financiers à la trésorerie mensuelle moyenne, le taux de rémunération moyen est de 6,2%.

## INVESTISSEMENT

Les dépenses d'investissement se maintiennent à un niveau élevé en 2025 (90,6M€ contre 122,8M€ en 2024). Il convient de souligner que ce niveau est particulièrement notable pour un organisme de notre taille. Les investissements réalisés vont au-delà des prévisions, en effet le budget estimé était de 82,1M€ soit un taux de réalisation de 110%.

Si l'on compare à la moyenne des OPH, le montant en € par logement est bien supérieur soit 5 094€ (contre 2788€ DIS 2023)

Pour la construction, le foncier et l'acquisition-amélioration, nous avons réalisé 46,3M€ (contre 42,6M€ prévu au budget). Parmi ces dépenses : le rachat de patrimoine Alliade sur Décines (6,3M€), l'acquisition amélioration Paul Verlaine (4,6M€), la construction neuve pour le lot B2 autre soie (3,5M€), l'Amandier (3M€) et ZAC la soie lotB (3M€)

Pour la réhabilitation et renouvellement de composant, nous avons réalisé 42M€ contre 37,1M€ prévu au budget. Ces investissements comprennent d'importantes opérations de réhabilitations, notamment sur les sites Bel air 930 (19M€), Ecoin (2,8M€), remplacement des réseaux eaux chaudes, eaux usées Noirettes 3 (5,6M€), Barcelone (2,3M€) et Pranard F (2,3M€).

Pour le système d'information, nous avons réalisé 2,1M€ (contre 2,1M€ prévu au budget) en matériels (48k€) et logiciels (2,07M€). Ces dépenses sont liées d'une part à l'achat de PC portables, d'écrans, de tablettes et d'autre part, à des projets dont certains nous sont imposés (évolutions IKOS et SIRH), d'autres choisis (outils CRM, projet MDM, Salvia, espaces locataires, projet réorganisation QS et GL).

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

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

---

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

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

La réforme ANC 2022-06 intervient sur les comptes ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 intègrent les nouvelles dispositions résultant du Règlement ANC 2021-08 (en vigueur pour les exercices ouverts jusqu'au 31 décembre 2025) modifiant le Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation).

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

relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application.

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

## Activité d'aménagement

---

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

Ce sont des opérations longues et complexes.

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

Ainsi, au 31/12/2025, 7,5M€ de capital restant dû sont fléchés sur l'aménagement pour l'opération Décines Champollion et une ligne de trésorerie pour Bron les genêts

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

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

Les opérations concernées sur 2025 sont Décines Champollion, Autre soie et Bron les genêts