

RAPPORT FINANCIER 2022

RÉSULTAT & AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELS

RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice s'élève à 7,8M€, en baisse par rapport à 2021 (-1,7M€).

En 2022, Est Métropole Habitat dégage un autofinancement net Hlm (y compris produits et charges exceptionnels) positif de 3,3M€ (soit 4,8 % des loyers), pour un autofinancement courant de 1,38 % des loyers (hors produits et charges exceptionnels).

Il convient de noter les évolutions suivantes à Est Métropole Habitat sur la base des soldes intermédiaires de gestion :

- Conserve une marge locative significative (37,1 M€).
- Présente un résultat d'exploitation en baisse (- 3,1 M€), avec le poids de la réduction de loyer de solidarité (5 M€). Cette baisse s'explique par des charges beaucoup plus importantes qu'en 2021 : charges financières (+ 2,4 M€), charges locatives (+ 1 M€), le cout des achats, entretien, maintenance (+ 1 M€) ; et des produits qui ne compensent pas ces charges.
- Conserve un niveau de résultat financier supérieur à 880 K€.
- Dégage un résultat exceptionnel en hausse (10 073 k€), sous l'effet principalement de des plus-values de cessions.

La baisse de l'autofinancement courant s'explique par une baisse d'exploitation marquée par des charges d'activités locatives en hausse (+ 6 M€) : les charges d'intérêts d'emprunt locatif de + 2,3 M€ en lien avec l'augmentation du taux du livret A, l'augmentation des charges locatives en lien avec l'augmentation des énergies, l'augmentation des dotations aux amortissements de + 2,9 M€. Ces charges sont compensées partiellement par les produits d'activités locatives (+ 1 M€) : la récupération des charges de - 400 k€, les loyers des logements + 1,2 M€ et les subventions d'investissement virées au résultat et d'exploitation + 200 k€. Il en ressort une baisse de la marge locative, même si elle reste significative.

À noter que la récupération des charges est impactée par un changement de comptabilisation. Afin de ne pas reproduire les écueils des années précédentes sur lesquels le compte bilantiel d'estimation de régularisation de charges (419 500) venait s'empiler d'année en année, un produit à recevoir est comptabilisé et l'extourne de la régularisation des charges 2021 est pratiquée. Il en ressort que le compte financier 2022 est impacté uniquement cette année en ce que la récupération des charges diminue à hauteur de l'extourne réguls 2021 (1 182 K€). Sans cette extourne, la récupération des charges serait de + 1,1 M€.

Par ailleurs, les frais de personnel viennent impacter l'exploitation à hauteur de 1,3 M€ et les dépenses d'achats, d'entretien, de maintenance et d'impôts et taxes pour 1 M€.

Ainsi le résultat d'exploitation est à - 3,1 M€ en comparaison de + 4,4 M€ en 2021. En 2021, la vente des CEE à hauteur de 3 M€ est venue impacter positivement le résultat d'exploitation et les charges d'intérêts étaient au niveau d'un livret A à 0.5 % contre 2 % en 2022.

Concernant le résultat exceptionnel, la variation est marquée par la baisse de la valeur nette comptable - 8,7 M€ en lien avec la baisse des produits de cessions (en 2021 7 M€ de cessions hors vente HLM dont 5 M€ de terrains dans le cadre de la ZAC à Soie) et par la baisse des charges exceptionnelles de - 5 M€ en lien avec l'écriture exceptionnelle passée pour apurer le compte bilanciel d'estimation de réguls de charges.

LES PRODUITS

LOYERS & PRODUITS D'EXPLOITATION COURANTE

LES LOYERS DES LOGEMENTS

Ce poste, dont la réalisation est supérieure à nos prévisions budgétaires progresse de 1,1 M€ (+ 1,7 %) par rapport à 2021 du fait de :

- 92 logements familiaux quittancés en plus sur 2022 (livraisons et acquisitions 2021 diminuées des démolitions et ventes 2021), et impact partiel sur le budget 2022 des 9 logements supplémentaires à fin 2022.
- L'application d'une augmentation des loyers de 0,42%.
- 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 (+ 273 k€ par rapport au réalisé 2021, soit + 3,5 %) résulte de l'évolution positive des locations de commerces (+ 163 k€), de garages et parkings (+96k€) et de celle des résidences étudiantes et résidences sociales (+ 14 k€).

LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ

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

LA VACANCE

L'année 2022 est marquée par une diminution des pertes totales liées à la vacance (- 191 k€ par rapport à 2021, soit une diminution de 5,2 %). Le taux de rotation est en légère diminution (5,37 % contre 5,77 % en 2021). Le nombre d'attribution a diminué (745 contre 913 en 2021) en raison de la baisse de livraisons neuves (34 contre 221 en 2021).

On notera que la vacance dite « stratégique », qui résulte d'une décision volontaire d'Est Métropole Habitat de maintenir les logements vacants, dans le cadre des opérations de démolition, de réhabilitation et de mise en vente des logements, diminue de 74 K€ en 2022 pour s'élever à 1 462 k€, soit 58 % des pertes financières totales (contre 1 535 k€ en 2021 représentant 55 % des pertes totales).

Malgré ce niveau de vacance stratégique, le ratio de pertes financières totales (5 % des loyers) demeure plus favorable que la médiane des offices 6,1% (base de comparaison 2021).

À noter que le chiffre de la vacance technique et commerciale au 31 décembre 2022 s'élève à 0,85 %, soit un très bon niveau (0,85 % en 2021).

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION COURANTE

Les autres produits d'exploitation courante diminuent de 2,7 M€. Ils comprennent principalement :

- La conduite d'opérations (1 499 k€) sur les opérations de développement, de réhabilitation, et sur les projets informatiques.
- Les produits des activités telles que la location d'emplacement, de mobilier étudiant, de refacturation de responsable d'immeuble en copro (1 540 k€).
- La facturation des certificats d'économies d'énergie d'un montant de 259 K€ pour les réhabilitations Pranard D, Moghilev et Zola. L'année dernière, nous avons réalisé une vente de CEE exceptionnelle à hauteur de 3 M€ (réhabilitations Noirettes, Grand Bois, Malval, Pranard B&C, Bolland/Boucher), ce qui explique la diminution du compte "autres produits de gestion courante".

VENTE HLM ET AUTRES VENTES

Les produits de cession s'élèvent à 8,2 M€ pour une plus-value nette 7,3 M€.

Au cours de l'année 2022, 53 logements et 5 garages seuls ont été vendus pour un montant total de 7,9 M€ (contre 51 logements et 3 garages en 2021).

L'ancienneté moyenne des logements vendus en 2022 est de 50 ans.

Un investissement important des équipes demeure sur cette activité qui a permis de se rapprocher de l'objectif de 57 ventes. 7 compromis de vente en BRS ont été signés en 2022.

La plus-value nette sur la vente Hlm s'élève à 6,9 M€.

La plus-value moyenne par logement s'élève à 131 K€ (127 K€ en 2021).

Le produit issu d'une autre vente s'élève à 350 K€ pour une plus-value nette de 346 K€.

AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS

Le compte financier 2022 se caractérise par une hausse des produits exceptionnels hors vente par rapport à 2022 (+1 280M€).

LES CHARGES

MAINTENANCE DU PATRIMOINE

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

Près de 12,1 M€ ont été dédiés à la maintenance de notre patrimoine, soit un niveau supérieur à 2021. L'augmentation est due à l'entretien des ascenseurs, des espaces verts, l'entretien courant, l'hygiène et sécurité (bennes-conteneurs) ainsi qu'au gros entretien sur les copropriétés (402 k€). Ainsi l'effort se répartit sur la maintenance courante (+ 448 k€) et sur le gros entretien (+ 591 k€).

Nous avons un engagement fort de l'office pour l'entretien de son patrimoine ; engagement qui se traduit par un ratio de maintenance (727 €/logement en 2022) supérieur au niveau constaté dans les offices publics de l'habitat (681€/logement, base 2021).

FRAIS DE PERSONNEL

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

COMPARATIF COMPTE FINANCIER 2021 ET COMPTE FINANCIER 2022

Les frais de personnel nets augmentent de 1 292 k€ (+ 9 %), avec un ratio de frais de personnel qui s'établit à 948€/logement, soit une dépense nette de 16,151 M€.

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 905 €.

L'augmentation des frais de personnel est due à la revalorisation collective des salaires par catégorie en année pleine suite à la NAO 2021 (208 k€),

L'augmentation des cotisations sociales (Urssaf, caisses de retraites et autres organismes) (332 k€), la création de deux postes de superviseur adjoint, trois postes de responsables d'immeuble et un poste de chargé d'opération à la réhabilitation (227 k€), la prime de partage de la valeur (311 k€), le chômage pour perte d'emploi (Est Métropole Habitat pratique l'auto assurance) (+ 87 K€).

COMPARATIF BUDGET PRÉVISIONNEL 2022 ET COMPTE FINANCIER 2022

En charges de personnel non récupérables (compte 64), nous réalisons 14,9 M€ soit un montant conforme à notre prévisionnel budgétaire (14,8 M€).

En frais de personnel non récupérables (compte 63 et compte 64) c'est-à-dire comprenant les charges de personnel ainsi que les taxes et participation, nous réalisons 16,1 M€ contre 14,8 M€ comprenant les cotisations, les taxes, les salaires et traitements et la participation à la formation.

Ainsi, entre le prévisionnel et le réalisé, les évolutions des charges de personnel (compte 64) et des taxes (compte 63) conduisent à une hausse de 356 k€ (soit + 2 %) des frais de personnel non récupérables.

COMPARATIF RATIO COMPTE FINANCIER 2021, BUDGET 2022 ET COMPTE FINANCIER 2022

873 €	858 €	948 €	905 €
CF 2021	BM 2022	CF 2022	Hors investissements

L'effectif au 31 décembre est stable (355 en 2022 et en 2021) en tenant compte de la vingtaine de postes vacants. La variation de l'effectif moyen est en progression (353,92 contre 348,61).

AUTRES DÉPENSES D'EXPLOITATION

Les frais de structure sont en baisse sur l'exercice 2022 (- 177 k€, soit - 2 % par rapport à 2021), du fait de la rationalisation des prestations externes, des frais de télécommunication et des honoraires pour un ratio qui demeure supérieur à la médiane des OPH, soit 12,3 % des loyers pour une médiane à 8 % (médiane OPH DIS 2021). Il est rappelé ici que la location de notre siège pèse pour 1,4 M€ annuellement sur nos frais de structure.

Par ailleurs, les baux emphytéotiques sont inscrits dans les frais de structure depuis le compte financier 2022 afin d'harmoniser les assiettes du DIS dans le cadre de la SAC. Auparavant, ils étaient pris en compte dans le ratio des annuités.

Il est à noter que le ratio €/logement s'établit à 493€, en deçà des prévisions budgétaires (541 €/logement) grâce à des efforts de maîtrise des dépenses, ainsi qu'à la modulation négative de la CGLLS.

ANNUITÉS D'EMPRUNT

Est Métropole Habitat a consacré, en 2022, 25,65 M€ au remboursement des annuités d'emprunts (remboursement des intérêts et du capital).

Les annuités sont en corrélation avec la stratégie de développement et de maintien du patrimoine de l'office impliquant un recours aux emprunts et tiennent compte de l'augmentation du taux du livret A (de 0,5 % en 2021 à 2 % en 2022).

Ainsi la situation économique et monétaire engendre des charges financières qui augmentent de + 2,1 M€ et un capital qui augmente de + 982 K€. Aussi, le réaménagement de la dette au 1^{er} janvier 2022 a permis de passer un emprunt de 9 M€ indexé sur l'inflation à un taux livret A. Le réaménagement engendre toutefois une pénalité de 700 K€ en charges financières.

Notre ratio s'établit à 37,5% en 2022. La médiane OPH (32,9 % en base 2021) relève d'un taux de livret A à 0,5 % et ne tient pas encore compte du changement de taux.

Ce ratio correspond comprend les intérêts des emprunts et le capital des emprunts remboursés dans l'année.

Par ailleurs, dans le ratio, les baux emphytéotiques ne sont pas pris en compte depuis 2022 afin d'harmoniser l'assiette du DIS dans le cadre de la SAC. Auparavant, ils étaient inscrits en frais de structure.

AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES

Les charges exceptionnelles (hors vente) comptabilisées en 2022 sont en diminution (- 5,9 M€) par rapport au compte financier 2021.

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

LES AMORTISSEMENTS

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 25,3 M€ pour 2022.

LES PROVISIONS

Les provisions suivantes sont constituées au 31 décembre 2022 :

- Une provision pour indemnités de départ à la retraite de 564 k€, en hausse de 89 k€ par rapport à 2021, en raison de la révision des taux d'actualisation et du turnover
- Une provision pour gros entretien de 6 179 k€ adossée au plan prévisionnel d'entretien de notre office à horizon 3 ans.
- Des provisions pour risques et charges pour un montant total de 2 960 k€ pour faire face à des dossiers contentieux ou litiges divers en cours (patrimoine ou ressources humaines).
- La diminution de la provision pour risques et charges de - 2,4 M€ s'explique par la reprise de provision pour l'opération ZAC la Soie (déstockage supérieur au stock), par la diminution du risque sur l'opération 59 rue du 8 mai, et sur le désamiantage.
- Une provision pour créances douteuses de 7 135 k€ en hausse de 1 070 k€.

Le montant de toutes les provisions constituées au 31 décembre 2022 par Est Métropole Habitat s'élève donc à 16 838 k€.

LES REPRISES SUR PROVISIONS

Les principales utilisations ou reprises sur provisions en 2022 (hors PGE et créances douteuses) relèvent des :

- Risques « RH » (contentieux sociaux, provisions chômage et retraite) pour 993 K€.
- Risques patrimoniaux :
 - Contentieux locatifs pour 92 K€
 - Diagnostics désamiantage pour 221 k€
 - Divers (pénalités, démolition, contentieux divers marchés ou maîtrise d'ouvrage) pour 543 k€
- La reprise de provision pour risques exceptionnels relatifs à l'opération ZAC la Soie (déstockage supérieur au stock) pour 1 411 k€.

ÉVOLUTION DE LA DETTE FINANCIERE

En réaction à la hausse du livret A et afin soutenir notre stratégie patrimoniale ainsi qu'un niveau d'investissement significatif, le montant de l'encours de notre dette a progressé de 11 M€ en 2022, pour s'établir à 588 M€.

La durée résiduelle moyenne des emprunts est de 29 ans.

70,1 % de la dette est indexée sur le taux du Livret A. La part des prêts indexés sur des autres taux variables, bien que marginale, permet de bonifier le coût de la dette dans le contexte actuel.

La part des taux fixes progresse à 26,4 %. Ces emprunts, dont le coût est connu et insensible aux variations des marchés financiers, offrent une bonne vision et sécurisent partiellement l'encours.

Ainsi, le réaménagement de la dette au 1^{er} janvier 2022 avec la banque des territoires a permis de passer 9,5 M€ à taux fixe. Nous avons amélioré et sécurisé la base en taux fixe, en période de taux bas.

Notre principal prêteur demeure la Caisse des Dépôts (70,5 %), puis la Caisse d'Epargne, et Action Logement. Nous faisons également appel à d'autres partenaires bancaires, comme la Banque Postale ou Arkéa.

TRÉSORERIE

La trésorerie d'Est Métropole Habitat au 31/12/2022 est de 39,9 M€ compte tenu des lignes de trésorerie mobilisées à hauteur de 35 M€.

Avec plus de 5 mois de quittance, la trésorerie au 31 décembre 2022 est inférieure à la médiane des OPH (7,7 mois en base 2021). Elle s'établit à 39,9 M€, ce qui est un niveau acceptable pour notre office. En effet, dans le contexte de taux, la trésorerie est utilisée pour reculer la levée des emprunts (impacts coûts).

INVESTISSEMENT

Les dépenses d'investissement se maintiennent à un niveau élevé en 2022 (55,1 M€ contre 70,1 M€ en 2021). Il convient de souligner que ce niveau est particulièrement notable pour un organisme de notre taille. Les investissements réalisés sont conformes aux prévisions, en effet le budget estimé était de 53,8 M€.

Pour la construction et l'acquisition-amélioration, nous avons réalisé 29,8 M€ (contre 28,6 M€ prévu au budget) dont 7,4 M€ qui concerne la construction du nouveau siège.

Pour la réhabilitation, nous avons réalisé 18,6 M€ contre 15,2 M€ prévu au budget et 1,5 M€ de renouvellement de composants. Ces investissements comprennent d'importantes opérations de réhabilitations, notamment sur les sites de Pranard A et D, Moghilev, Resedas ainsi que le renouvellement de composants.

Pour le système d'information, nous avons réalisé 1,6 M€ (contre 1,4 M€ en 2021) en matériels et logiciels. Ces dépenses sont liées à l'achat de tablettes pour les responsables d'immeuble, aux installations dans le nouveau siège, au centre d'appel et aux développements nécessaires à la gestion de la demande et des attributions avec la fin du Fichier commun du Rhône.

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.

ACTIVITÉ D'AMÉNAGEMENT

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

Ce sont des opérations longues et complexes.

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

Les recettes de charges foncières sont perçues au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Les dépenses sont financées par des prêts in fine pour la plupart ou amortissables. Ainsi, au 31/12/2022, 15 920 K€ de capital restant dû sont fléchés sur l'aménagement avec deux prêteurs : Arkea et la CERA pour les opérations Décines Champollion et 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 neutralisées, sans impact sur le résultat par la valorisation en stock.

Les opérations concernées sont ZAC la Soie, Décines Champollion, Bron les genêts et le 59 rue du 8 mai.

Sur 2022, une cession interne d'un terrain LL' a été réalisée au profit d'Est Metropole habitat à hauteur de 1 215 K€.