

# RAPPORT FINANCIER 2021

## RÉSULTAT & AUTOFINANCEMENT

---

### RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice s'élève à 9,6 M€, en hausse par rapport à 2020 (+ 3,1 M€).

En 2021, Est Métropole Habitat dégage un autofinancement courant de 15,7 % des loyers (hors produits et charges exceptionnels) et un autofinancement net Hlm (y compris produits et charges exceptionnels) positif de 5,7 M€ (soit 8 % des loyers).

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

- présente un résultat d'exploitation en hausse (4 367 K€), malgré le poids de la réduction de loyer de solidarité (4 824 K€),
- conserve un niveau de résultat financier supérieur à 753 K€,
- dégage un résultat exceptionnel en baisse (4 492 k€), sous l'effet principalement de la des plus-values de cessions générées par les opérations de vente de terrains.

## LES PRODUITS

---

### LES LOYERS DES LOGEMENTS

Ce poste, dont la réalisation est inférieure à nos prévisions budgétaires progresse de 1,47 M€ (+ 2,3 %) par rapport à 2020 du fait de :

- 144 logements quittancés en plus sur 2021 (livraisons et acquisitions 2020 diminuées des démolitions et ventes 2020), et impact partiel sur le budget 2021 des 92 logements supplémentaires à fin 2021
- l'application d'une augmentation des loyers de 0,66 %
- 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 (+ 637 k€ par rapport au réalisé 2020, soit + 8,9 %) résulte de l'évolution positive des locations de commerces (+ 57 k€), de garages et parkings (+ 129 k€) et de celle des résidences étudiantes et résidences sociales (+ 451 k€).

## **LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ**

Ces hausses de recettes permettent d'absorber le poids de la 3<sup>ème</sup> année d'application de la Réduction de loyer de solidarité (RLS), qui représente 4,8 M€ pour notre office, soit 6,7 % des recettes locatives.

## **LA VACANCE**

L'année 2021 est marquée par une hausse des pertes totales liées à la vacance (+ 99 k€ par rapport à 2020, soit une augmentation de 3,7 %). Le taux de rotation est en légère hausse (5,77 % contre 5,06 % en 2020). Pour autant, le nombre d'attribution a sensiblement augmenté (913 contre 875 en 2020).

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 et de mise en vente des logements, augmente de 180 K€ en 2021 pour s'élever à 1 535 k€, soit 55 % des pertes financières totales (contre 1 355 k€ en 2020 représentant 50 % des pertes totales).

Malgré ce niveau de vacance stratégique important, le ratio de pertes financières totales (5,4 % des loyers) demeure plus favorable que la médiane des offices (base de comparaison 2020).

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

## **LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION COURANTE**

Les autres produits d'exploitation courante augmentent de 2,8M€. Ils comprennent principalement:

- la conduite d'opérations (1 287 K€) sur les opérations de développement, de réhabilitation, et sur les projets informatiques
- la facturation des certificats d'économies d'énergie d'un montant de 3 M€ sur les réhabilitation Noirettes, Grand Bois, Malval, Pranard B&C, Bolland/Boucher.

## **VENTE HLM ET AUTRES VENTES**

Les produits de cession s'élèvent à 15,6 M€ pour une plus-value nette de 9,1 M€.

Au cours de l'année 2021, 51 logements, avec ou sans garage, ont été vendus pour un montant total de 8,2 M€ (contre 47 logements en 2020).

L'ancienneté moyenne des logements vendus en 2021 est de 45 ans.

Un investissement important des équipes demeure sur cette activité et a ainsi permis de se rapprocher de l'objectif de 60 ventes. Les ventes en BRS n'ont pas eu lieu sur 2021 car la loi 3DS était attendue pour préciser les modalités de la vente BRS sur le patrimoine existant.

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

La plus-value moyenne par logement s'élève à 127 K€ (116 K€ en 2020).

Les produits issus des autres ventes s'élèvent à 7,3 M€ pour une plus-value nette de 2,1 M€.

## **LES AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Le compte financier 2021 se caractérise par une baisse des produits exceptionnels hors vente par rapport à 2020 (- 1,1 M€).

# LES CHARGES

---

## MAINTENANCE DU PATRIMOINE

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

Près de 11,3 M€ ont été dédiés à la maintenance de notre patrimoine, soit un niveau supérieur à 2020. L'augmentation est due à l'entretien des ascenseurs, des chaudières, des espaces verts ainsi que de l'hygiène et sécurité (bennes-conteneurs). Ainsi l'effort se répartit sur la maintenance courante (+ 392 k€) et sur le gros entretien (+ 295 k€)

Nous avons un engagement fort de l'office pour l'entretien de son patrimoine ; engagement qui se traduit par un ratio de maintenance (666 €/logement en 2021) supérieur au niveau constaté dans les offices publics de l'habitat (616 €/logement, base 2020).

## 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 des indemnités journalières de sécurité sociale, mutuelle et autres reversements de l'État.

Les frais de personnel nets augmentent de 80 k€ (+ 5,8 %), avec un ratio de frais de personnel qui s'établit à 873 €/logement, soit une dépense nette de 14 860 M€. Le prévisionnel s'établissait à 14,3 M€.

L'augmentation des frais de personnel est due au changement d'affectation comptable de l'intéressement (710 k€). Initialement inscrit hors frais de personnel au compte 69, il est désormais comptabilisé dans les frais de personnel au compte 6414 en application de la nouvelle instruction comptable.

Hors intéressement, le montant des frais de personnel net serait - à 90 k€ près - identique à 2020. Ainsi, le suivi rigoureux du budget a permis de maîtriser les frais de personnel.

L'effectif au 31 décembre est stable (355 en 2021, contre 355 en 2020), et la variation de l'effectif moyen en progression (348,61 contre 337,32).

## AUTRE DÉPENSE D'EXPLOITATION

Les frais de structure sont en hausse sur l'exercice 2021 (+ 420 k€, soit + 5 % par rapport à 2020, année atypique du fait de la crise sanitaire et d'une moindre dépense sur les frais de structure pour un ratio qui demeure supérieur à la médiane des OPH, soit 12,7 % des loyers pour une médiane à 7,9 % (médiane OPH DIS 2020). Il est rappelé ici que la location de notre siège pèse pour 1,3 M€ annuellement sur nos frais de structure.

Il est à noter que le ratio €/logement s'établit à 504 €, en deçà des prévisions budgétaires (547€/logement) grâce à des efforts de maîtrise des dépenses, ainsi qu'à la modulation négative de la CGLLS.

## TAXES FONCIÈRES SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

La taxe foncière sur les propriétés bâties diminue sensiblement en 2021 (- 121 K€, soit - 1,8 %). On notera que le ratio de notre office demeure inférieur à la médiane des OPH (12,6 %, en base 2020), du fait de la proportion de notre parc en QPV (50 % des logements familiaux).

## **AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Les charges exceptionnelles (hors vente) comptabilisées en 2021 sont en hausse (+ 5,3 M€) par rapport au compte financier 2020.

## **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 23 M€ pour 2021.

## **LES PROVISIONS**

Les provisions suivantes sont constituées au 31 décembre 2021 :

- Une provision pour indemnités de départ à la retraite de 475 k€, en baisse de 213 k€ par rapport à 2020, en raison d'une actualisation du taux et du turnover,
- Une provision pour gros entretien de 6 144 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 5 757 k€ pour faire face à des dossiers contentieux ou litiges divers en cours (patrimoine ou ressources humaines) ;
- Une provision pour créances douteuses de 6 065 k€ en hausse de 507 k€.

Le montant de toutes les provisions constituées au 31 décembre 2021 par Est Métropole Habitat s'élève donc à 18 442 k€.

## **REPRISE SUR PROVISIONS**

Les principales utilisations ou reprises sur provisions en 2021 (hors PGE et créances douteuses) relèvent des :

- risques « RH » (contentieux sociaux, provisions chômage et retraite) pour 318 K€
- risques patrimoniaux :
  - opérations de démolition pour 206 k€
  - contentieux locatifs pour 63 K€
  - divers (pénalités, aménagement, contentieux divers marchés ou maîtrise d'ouvrage pour 155 k€
- la reprise de provision pour risques exceptionnels relatifs à l'apurement du compte de charges du bilan constituée pour 3,4 M€.

# **INVESTISSEMENTS**

---

## **ANNUITÉS D'EMPRUNT**

Est Métropole Habitat a consacré en 2021 22,5 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.

Cela démontre la maîtrise de notre endettement, dont le ratio s'établit à 33,5 % en 2021 et demeure inférieur à la médiane des OPH (34,2 %, en base 2020).

## **ÉVOLUTION DE LA DETTE FINANCIÈRE**

Comme évoqué plus haut, afin de soutenir notre stratégie patrimoniale et un niveau d'investissement soutenu, le montant de l'encours de notre dette a progressé de 18,9 M€ en 2021, pour s'établir à 576 M€.

La durée résiduelle moyenne des emprunts est d'un peu plus de 30 ans.

71 % 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 significativement à 22,1 %. Ces emprunts, dont le coût est connu et insensible aux variations des marchés financiers, offrent une bonne vision et sécurisent partiellement l'encours.

Ainsi, sur 40 M€ en 2021, 10 M€ de prêt sont 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 (71,2 %), puis la Caisse d'Épargne, et Action Logement. Nous faisons également appel à d'autres partenaires bancaires, comme la Banque Postale ou Arkéa.

## **TRÉSORERIE ET PRODUITS FINANCIERS**

Avec près de 8 mois de quittance, la trésorerie au 31 décembre 2021 est supérieure à la médiane des OPH (6,5 mois en base 2020). Elle s'établit à 60,2 M€.

La trésorerie d'Est Métropole Habitat au 31/12/2021 est de 60,2 M€ compte tenu des lignes de trésorerie mobilisées à hauteur de 34,9 €.

La trésorerie moyenne est de 58,8 M€ contre 64,8 M€ en 2020 (reprise des chantiers en 2021).

La trésorerie 2021 a été principalement placée sur les comptes sur livret (dont Livret A) et sur des comptes à terme (CAT) ; les propositions nouvelles sont quasi-inexistantes. L'encours du CAT reste constant à 31,5 M€.

Si l'on rapporte les produits financiers à la trésorerie mensuelle moyenne, le taux de rémunération moyen est de 1,3 %, soit un taux supérieur à la médiane des OPH (0,6 % en base 2020).

## **INVESTISSEMENTS**

Les dépenses d'investissement se maintiennent à un niveau élevé en 2021 (70,1 M€ contre 75,6 M€ en 2020). Il convient de souligner que ce niveau est particulièrement notable pour un organisme de notre taille.

Ces investissements comprennent d'importantes opérations de réhabilitations, notamment sur les sites de Pranard, et de Noirettes Grand Bois.

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 (ce dernier étant en cours de rédaction).