

2025

ÉTATS FINANCIERS

lm

LYON
METROPOLE
HABITAT



Sommaire

■ FAITS CARACTÉRISTIQUES	p. 03
■ 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. 29
Effectif moyen et ventilation par catégorie	p. 29
Autres informations	p. 30
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 2025, le patrimoine de Lyon Métropole Habitat est composé de 27 944 logements en résidences tous publics et de 6 332 logements en résidences spécialisées (résidences pour étudiants, personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit un total 34 276 logements.

L'augmentation de 351 logements de notre patrimoine est marquée principalement par :

- la livraison de 525 nouveaux logements dont 196 en logements étudiants,
- l'acquisition de 24 logements,
- la vente de 109 logements,
- la fin de l'usufruit locatif de 72 logements et 17 restructurations diverses.

Renouvellement urbain

Dans le cadre du programme national de renouvellement urbain (NPNRU) couvrant la période 2014-2030, Lyon Métropole Habitat s'est engagé dans des opérations de démolition :

- 330 logements à Bron, UC 1
→ la démolition s'est terminée en 2022,
- 293 logements à Lyon 9^e, résidence Le Château → en phase de relogement,
- 193 logements à Bron, UC 5, écrêtage
→ en phase de relogement,
- 90 logements à Bron, UC 5, AFL
→ en phase de relogement,
- 208 logements à Bron, UC 6 A
→ en phase de relogement.

Pour ces 5 programmes de démolition non terminés, le coût restant à charge de Lyon Métropole Habitat après déduction des subventions est de 14 561 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
Lyon 9 La Duchère Le Château	293	6 270	21,4
Bron UC 5 Démolition écrêtage	193	1 417	7,3
Bron UC 5 Démolition AFL	90	863	9,6
Bron UC 6 A Démolition	208	2 599	12,5
Total PNRU2	1 114	14 561	13,1

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 près de 17 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 13M€ sur 5 ans fléchée sur l'opération de requalification de Bron Parilly ainsi qu'une dotation de fonctionnement pour des actions innovantes. La Métropole de Lyon a débloqué, sur le 3^{ème} trimestre 2025, 270 K€ 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 GrandLyon 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 2025, 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 9 juin 2026, 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 2025, un rapport a été établi pour l'exercice et fait état de la vente de 27 logements en bail réel et solidaire pour un produit des ventes de 4.6 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 constructions ou réhabilitations 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'OAT à 15 ans majoré de 70 bps, puis de 125 bps à compter de la 15^{ème} année et enfin de 250 bps après la 20^{ème} 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 2025, la rémunération au taux fixé au contrat, a généré des intérêts à hauteur de 356 K€.

Impact de l'inflation et taux d'intérêt

L'inflation a poursuivi sa trajectoire baissière en 2025 pour s'établir en moyenne à 0.9 % après 2 % en 2024. Dans ce contexte, et conformément à l'orientation engagée depuis juin 2024, la BCE a poursuivi ses baisses successives de taux directeurs. Le taux de dépôt a ainsi reculé de 3 % en début d'année à 2 % en juin 2025.

Cette détente monétaire, combinée au reflux de l'inflation, a entraîné une forte révision du taux du Livret A :

- 3 % au 1^{er} janvier 2025,
- 2.4 % au 1^{er} février,
- puis une nouvelle baisse au 1^{er} août, portant le taux à 1.7 %.

Malgré ces ajustements, l'impact sur les charges financières demeure significatif : la dette étant indexée à 80 % sur le taux du livret A, les charges restent élevées et atteignent 30 M€ en 2025 contre 31 M€ en 2024. Pour 2026, les perspectives prévoient une nouvelle baisse de 0.2 point de base, stabilisant le taux du livret A à 1.5 % au 1^{er} février 2026.

Accords collectifs

En date du 22 avril 2025, un accord a été signé entre la direction générale et les organisations syndicales dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire (NAO). Cet accord met en œuvre la politique salariale définie dans l'accord NAO de 2024 visant à valoriser les contributions de chacun à la performance de l'entreprise tout en veillant à protéger le pouvoir d'achat. Dans ce contexte, les mesures suivantes ont été actées :

- éligibilité à l'augmentation individuelle : ancienneté d'un an au 31.12.2025,
- suppression de l'augmentation collective au profit de l'augmentation individuelle répartie sur l'ensemble des collaborateurs :
 - 20 % des collaborateurs bénéficient d'une revalorisation de 3 %
 - 60 % des collaborateurs bénéficient d'une revalorisation de 2 %
 - 20 % des collaborateurs bénéficient d'une revalorisation de 1 %,
- rétroactivité des augmentations au 1^{er} janvier 2025,
- 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, 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 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 2025			Exercice 2024	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				45 083 721	37 140 828
	Frais d'établissement	-	-	-	-	-
	Baux long terme et droits d'usufruit	49 710 518	10 653 717	39 056 801		31 580 332
	Autres ⁽¹⁾	15 245 806	9 218 886	6 026 920		5 560 495
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 643 382 621	1 592 820 584
	Terrains nus	93 067 842	2 821 079	90 246 763		90 161 822
	Terrains aménagés, loués, bâtis	259 544 148	79 316	259 464 832		249 352 796
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-		-
	Constructions locatives (sur sol propre)	1 978 676 407	862 612 858	1 116 063 549		1 067 369 396
	Constructions locatives sur sol d'autrui	312 799 042	150 258 956	162 540 085		169 982 966
	Bâtiments et installations administratifs	27 155 132	15 180 989	11 974 143		12 952 226
	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	13 682 976	10 589 727	3 093 249		3 001 378
	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	-	-	-		-
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				145 541 844	123 096 163
	Terrains	42 950 373	-	42 950 373		39 874 856
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	102 712 279	120 808	102 591 471		83 221 307
	Avances et acomptes	-	-	-		-
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ⁽²⁾				1 498 424	1 308 390
	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	1 473 772	-	1 473 772		1 283 738	
Intérêts courus	-	-	-		-	
ACTIF IMMOBILISÉ (I)	2 897 042 947	1 061 536 336	1 835 506 611	1 835 506 611	1 754 365 965	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				21 086 788	28 527 670
	Terrains à aménager	-	-	-		-
	Immeubles en cours	20 421 641	-	20 421 641		28 094 518
	Immeubles achevés :					
	Disponible à la vente	824 502	160 277	664 226		431 121
	Temporairement loués	-	-	-		-
	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	-	-	-		-
	Approvisionnements	922	-	922		2 030
	FOURNISSEURS DÉBITEURS	2 949 334	31 495	2 917 839	2 917 839	6 700 438
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				87 001 007	84 502 389
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	19 825 401	1 924 004	17 901 397		17 684 791
	Créances sur acquéreurs	8 859 142	-	8 859 142		4 787 906
	Clients - autres activités	1 456 358	-	1 456 358		3 869 152
	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	-	-	-		-
	Clients douteux ou litigieux	8 417 262	8 400 229	17 033		26 144
	Produits non encore facturés	2 551 855	-	2 551 855		3 155 994
	Autres	1 873 012	-	1 873 012		2 349 733
	État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	54 342 210	-	54 342 210		52 628 670
	CRÉANCES DIVERSES ⁽³⁾				477 690	836 149
	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	-	-	-		-
	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	-	-	-		-
	Débiteurs divers	191 413	-	191 413		242 603
	Opérations pour le compte de tiers	155 198	-	155 198		44 826
	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	28 800	-	28 800		163 418
	Autres	-	-	-		-
	Autres comptes transitoires	102 279	-	102 279		385 302
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITÉS				69 902 649	64 991 260
	Valeur à l'encaissement	-	-	-		-
	Comptes au Trésor	-	-	-		-
Comptes de placement court terme	55 051 500	-	55 051 500		49 050 000	
Intérêts courus à recevoir	-	-	-		-	
Banques, établissements financiers et assimilés	14 851 146	-	14 851 146		15 941 257	
Caisse et régies d'avance	3	-	3		3	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	8 512 107	-	8 512 107	8 512 107	8 494 742	
ACTIF CIRCULANT (II)	200 414 085	10 516 004	189 898 081	189 898 081	194 052 649	
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES (III)	2 483 187	-	2 483 187	2 483 187	2 797 860	
PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS (IV)	-	-	-	-	-	
DIFFÉRENCES DE CONVERSION ACTIF (V)	-	-	-	-	-	
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	3 099 940 219	1 072 052 340	2 027 887 879	2 027 887 879	1 951 216 474	

(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 2025		Exercice 2024
		Détail	Totaux partiels	
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL, DOTATIONS ET RÉSERVES		368 195 423	357 668 288
	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	89 751 882		79 224 747
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	<i>38 080 604</i>		<i>28 570 185</i>
	Réserves diverses	21 936 617		21 936 617
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	<i>19 346 155</i>		<i>19 346 155</i>
	REPORT À NOUVEAU^(a)	57 421 069	57 421 069	73 149 538
	<i>dont relevant de l'activité agréée depuis 2016</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE^(a)	6 242 541	6 242 541	-5 201 334
	<i>dont relevant de l'activité agréée</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	<i>2 952 224</i>	<i>-</i>	<i>-2 147 366</i>	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut			
	528 717 029,56	Inscrit au résultat		
		306 120 842	306 120 842	304 213 179
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			-	-
Amortissements dérogatoires		-	-	-
Provision spéciale de réévaluation		-	-	-
CAPITAUX PROPRES (I)		737 979 875	737 979 875	729 829 671
TITRES PARTICIPATIFS		15 000 000	15 000 000	15 000 000
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)		15 000 000	15 000 000	15 000 000
TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)		752 979 875	752 979 875	744 829 671
PROVISIONS	PROVISIONS		21 078 798	22 113 976
	Provisions pour risques	8 100 959		8 581 634
	Provisions pour gros entretien	5 113 950		5 924 806
	Autres provisions pour charges	7 863 889		7 607 535
	TOTAL PROVISIONS (II)	21 078 798	21 078 798	22 113 976
DETTES	DETTES FINANCIÈRES^(a)		1 175 168 469	1 107 772 408
	Participation des employeurs à l'effort de construction	55 242 905		52 030 777
	Emprunts obligataires	-		-
	Emprunts auprès des Établissements de Crédit :		1 093 026 206	
	Caisse des dépôts et Consignations	878 308 632		804 074 303
	C.G.L.L.S	-		-
	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	22 233 677		23 080 016
	Autres établissements de crédit	192 483 898		200 403 047
	Dépôts et cautionnements reçus :		8 505 655	
	Dépôts de garantie des locataires	8 505 659		8 289 012
	Redevances (location-accession)	-4		-4
	Autres dépôts	-		-
	Emprunts et dettes financières diverses :		18 393 703	
	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	-		-
	Dettes rattachées à des participations	-		-
	Concours bancaires courants	488 095		564 300
	Intérêts courus	15 422 421		16 533 097
	Intérêts compensateurs	2 483 187		2 797 860
DROITS DES LOCATAIRES-ACQUÉREURS, DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS			-	
Droits des locataires attributaires	-		-	
Autres droits	-		-	
CLIENTS CRÉDITEURS		9 402 175	5 553 822	
Locataires - Excédents d'acomptes	8 574 444		4 288 830	
Autres	827 731		1 264 992	
DETTES D'EXPLOITATION		33 253 661	34 254 810	
Fournisseurs	16 855 801		17 736 650	
Fournisseurs de stocks immobiliers	113 317		75 205	
Dettes fiscales, sociales et autres	16 284 543		16 442 955	
DETTES DIVERSES		10 194 337	11 074 172	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
Fournisseurs d'immobilisations	9 825 080		10 295 751	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	-		-	
Autres dettes :				
Opérations pour le compte de tiers	178 989		335 080	
Opérations d'aménagement	43 200		193 200	
Autres	147 068		250 140	
REGUL.	PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		25 810 564	25 617 616
	Au titre de l'exploitation et autres	21 037 873		20 100 294
	Produits des ventes sur lots en cours	4 772 691		5 517 322
	TOTAL DETTES (III)	1 253 829 206	1 253 829 206	1 184 272 827
	DIFFÉRENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		2 027 887 879	2 027 887 879	1 951 216 474

(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 2025			Exercice 2024
	Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	Totaux partiels
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			221 718 515	216 582 354
Consommations de l'exercice en provenance de tiers			90 326 101	89 475 271
Achats stockés :				
Terrains		658 101	658 101	371 715
Approvisionnements	129 727	-	129 727	57 987
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-	-	-
Variation des stocks :				
Terrains		-	-	-
Approvisionnements	1 108	0	1 108	3 354
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-	-	-
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		3 923 864	3 923 864	4 577 062
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	-	39 525	39 525	149 749
Achats non stockés de matières et fournitures	13 588 448	581 670	14 170 118	12 979 197
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	18 238 350	4 798 777	23 037 127	22 097 002
Locations		1 605 989	1 605 989	1 613 605
Charges locatives et de copropriétés	4 910 127	-236 526	4 673 601	3 981 387
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 131 446	4 588 945	5 720 391	5 507 584
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	-	20 976 494	20 976 494	22 486 586
Maintenance		1 361 955	1 361 955	1 197 470
Autres travaux d'entretien		751 643	751 643	712 597
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		248 248	248 248	242 279
Primes d'assurances		3 414 266	3 414 266	3 421 769
Personnel extérieur à la société	-	-	-	69 275
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	890 391	4 301 493	5 191 884	5 958 938
Publicité, publications, relations publiques		265 272	265 272	212 770
Déplacements, missions et réceptions		345 048	345 048	338 589
Cotisations et prélèvements CGLLS		494 607	494 607	354 850
Redevances		1 749 863	1 749 863	1 667 420
Autres	10 800	1 556 469	1 567 269	1 474 086
Impôts, taxes et versements assimilés			22 449 215	21 866 443
Sur rémunérations	448 945	2 569 289	3 018 234	2 947 934
Taxes foncières	-	15 581 636	15 581 636	15 250 502
Autres	3 110 164	739 181	3 849 345	3 668 007
Charges de personnel			40 710 600	39 279 048
Salaires et traitements	3 388 300	25 180 658	28 568 958	28 547 722
Charges sociales	1 302 650	10 838 992	12 141 642	10 731 325
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			66 575 319	63 449 128
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		54 386 488	54 386 488	50 242 720
Autres immobilisations		3 918 668	3 918 668	3 509 909
Charges d'exploitation à répartir		-	-	-
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		-	-	-
Dépréciation des stocks et en-cours		20 617	20 617	-
Dépréciation des créances		4 429 359	4 429 359	3 356 863
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		2 353 057	2 353 057	3 101 199
Autres provisions		1 467 131	1 467 131	3 238 437
Autres charges			1 657 280	2 512 464
Pertes sur créances irrécouvrables		1 546 206	1 546 206	2 384 712
Redevances et charges diverses de gestion courante	-	111 074	111 074	127 752
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
CHARGES FINANCIÈRES			33 421 860	34 282 078
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		459 084	459 084	320 134
Charges d'intérêts(2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		42 060	42 060	78 817
Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		30 321 450	30 321 450	30 933 820
Intérêts compensateurs		144 411	144 411	565 483
Intérêts de préfinancements consolidables		-	-	-
Accession à la propriété - financements de stocks immobiliers		-	-	-
Gestion de prêts Accession		-	-	-
Intérêts sur autres opérations		1 930 360	1 930 360	1 933 081
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Autres charges financières		524 495	524 495	450 744
CHARGES EXCEPTIONNELLES			23 046 907	20 904 888
Sur opérations de gestion		1 230 547	1 230 547	1 383 662
Sur opérations en capital :			18 835 349	15 530 808
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		13 776 124	13 776 124	9 568 882
Autres		5 059 225	5 059 225	5 961 925
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			2 981 010	3 990 419
Dotations aux amortissements et dépréciations		982 053	982 053	3 880 819
Dotations aux provisions réglementées		-	-	-
Dotations aux provisions		1 998 956	1 998 956	109 600
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (SOCIÉTÉS)				
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS				
TOTAL DES CHARGES	47 150 455	231 036 826	278 187 281	271 769 320
Solde créditeur = bénéfice			6 242 541	-
<i>dont relevant du SIEG</i>			2 952 224	-
<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>			3 290 318	-
TOTAL GÉNÉRAL			284 429 823	271 769 320

(1) Dont charges sur exercices antérieurs 1 276 781

2 161 094

Compte de résultat (produits)

	Exercice 2025		Exercice 2024
	Détail	Totaux partiels	Totaux partiels
PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾		230 978 957	221 340 095
Produits des activités		220 797 083	203 461 367
Ventes de terrains lotis	7 837 524		5 120 599
Ventes d'immeubles bâtis	5 847 865		-
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	-		-
Ventes d'autres immeubles	-		1 120 868
Récupération des charges locatives	42 826 292		42 444 280
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	2 094 780		1 883 313
Loyers des logements conventionnés	129 236 855		121 738 360
Suppléments de loyers	743 950		631 288
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	21 064 236		20 530 752
Logements en location - accession et accession invendus	33 371		18 434
Autres	8 298 810		7 619 309
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	-		-
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	-		75 000
Syndic de copropriété	881 169		825 202
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	3 507		1 552
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	1 928 724		1 452 410
Production stockée (ou déstockage)		-7 574 209	-734 942
Immeubles en cours	-7 672 877		-734 942
Immeubles achevés	98 668		-
Production immobilisée		5 758 889	7 055 488
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	599 631		957 698
Autres productions immobilisées	5 159 258		6 097 790
Subventions d'exploitation		428 109	322 755
Primes à la construction	-		-
Subventions d'exploitation diverses	311 858		322 755
Subventions pour travaux d'entretien	116 251		-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		7 498 021	8 097 237
Provisions pour gros entretien	3 163 914		3 580 355
Dépréciations de créances	2 334 460		3 322 183
Autres reprises	1 999 647		1 194 699
Transferts de charges d'exploitation		2 261 031	1 862 533
Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	-		-
Autres produits	1 810 034	1 810 034	1 275 657
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
PRODUITS FINANCIERS		2 203 679	3 430 785
De participations⁽²⁾		3	2
Revenus des actions	3		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	1 728 301	1 728 301	2 865 300
Autres⁽²⁾	330 964	330 964	-
Reprises sur dépréciations et provisions			
Transfert de charges financières	144 411	144 411	565 483
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		51 247 186	41 797 105
Sur opérations de gestion	6 997 430	6 997 430	6 897 460
Sur opérations en capital		39 879 464	32 054 806
Produits des cessions d'éléments d'actif	26 554 625		19 065 288
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	9 672 290		9 360 262
Autres	3 652 548		3 629 256
Reprises sur dépréciations et provisions	4 370 292	4 370 292	2 844 839
Transferts de charges exceptionnelles			
TOTAL DES PRODUITS	284 429 823	284 429 823	266 567 985
Solde débiteur = perte			5 201 334
dont relevant du SIEG			2 147 366
dont ne relevant pas du SIEG			3 053 968
TOTAL GÉNÉRAL		284 429 823	271 769 320

[1] Dont produits sur exercices antérieurs 6 559 097 6 040 862

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 2025 au 31 décembre 2025.

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 concernées 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 *pro rata 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 exceptionnelles 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 opération 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'activités 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 14.3 % sur les locataires en place dont la dette est comprise entre 1 mois et 3 mois,
- à 27.1 % sur les locataires en place dont la dette est comprise entre 4 mois et 6 mois,
- à 51 % 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 2020 au 31 décembre 2024. L'assiette de calcul de la provision intègre le quittancement de décembre de l'année.

Changement de méthode d'évaluation des provisions

Afin d'harmoniser nos méthodes et indicateurs dans le cadre de la société de coordination, le calcul de l'ancienneté de la dette a été revu .
À compter de l'exercice 2025, le nombre de mois de dette pris en compte pour déterminer les % de provisionnement est calculé à partir d'un loyer moyen sur 12 mois.
Le nombre d'échéances d'impayés de la dette se calcule donc par la formule : dette locataire / loyer moyen sur 12 mois.

Créances douteuses

Les créances classées en créances douteuses sont celles des locataires partis et celles d'un même locataire représentant plus de 12 mois d'impayés, provisionnés à 100 %.

Les créances clients ayant supporté la dépréciation calculée de manière statistique selon une probabilité mathématique de passage en situation de non recouvrement demeurent en créances locataires.

Charges à répartir : intérêts compensateurs

Lyon Métropole Habitat applique l'article 38 de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 autorisant les organismes visés à l'article L.411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs. Les intérêts compensateurs comptabilisés en charges à répartir sont relatifs à des emprunts contractés avant le 1^{er} janvier 1997. Malgré la suppression des charges à répartir par le règlement du CRC n° 2004-06, les intérêts compensateurs peuvent être maintenus dans ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements afférents aux prêts concernés. Depuis 1999, les intérêts différés remplacent les intérêts compensateurs sur certains nouveaux prêts. Contrairement aux intérêts compensateurs, ils ne peuvent être constatés en compte de charges à répartir ; la charge d'intérêts différés est donc comptabilisée l'année où ils sont générés.

Subventions d'investissement

Lyon Métropole Habitat comptabilise les subventions notifiées lors de la réception de la notification de la collectivité territoriale. Les règles d'étalement des subventions d'investissement sont les suivantes :

- dans le cas où elles représentent plus de 10 % du coût de l'immobilisation, les subventions suivent les règles d'amortissement des immobilisations auxquelles elles sont rattachées et sont étalées au même rythme que la durée des composants du bien de rattachement,
- si elles représentent moins de 10 % du coût de l'immobilisation, elles sont étalées sur la durée du composant structure,
- les subventions pour surcoût foncier sont étalées sur une durée de 10 ans.

Certificat d'économie d'énergie

Conformément à l'instruction comptable applicable aux organismes HLM, Lyon Métropole Habitat comptabilise les produits de cession des certificats d'économie d'énergie en compte 7580000 produits divers de gestion courante. Sur l'exercice 2025, ces cessions représentent un montant de 1.8 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 2025 en excluant les licenciements et les ruptures conventionnelles.

Provision chômage

Lyon Métropole Habitat, avait 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 sont comptabilisées en provision pour risques. À compter du 1^{er} janvier 2026, Lyon

Métropole Habitat a fait le choix d'adhérer à France Travail en sortant définitivement du système d'auto-assureur.

Cela signifie que la provision pour risque comptabilisée intègre uniquement les indemnités futures des collaborateurs partis avant le 1^{er} janvier 2026. Pour les départs postérieurs à cette date, l'indemnité est versée directement par France Travail.

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 2025.



• Résidence Bussière à Oullins-Pierre-Bénite

— Les dépenses éligibles sont identifiées comme suit :

Cat.	Dépenses éligibles	Nature des travaux
A	Travaux de peinture des façades	Nettoyage, ravalement, peinture, traitement
B	Travaux d'entretien des couvertures et charpentes	Traitement, entretien
C	Travaux de peinture des parties communes et des menuiseries, réfection des sols	Travaux de peinture, réfection des sols
D	Travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme composants	Remplacement interphonies, boîtes aux lettres, VMC, rives balcons, crémones, tampons tabourets

Conformément aux prescriptions de l'instruction comptable, cette provision exclut les dépenses prévisionnelles liées aux remises en état des logements et les contrats de garantie totale (P3).

— Les durées d'usage et renouvellement des dépenses sont les suivantes :

Cat.	Durée d'usage
A	7 à 15 ans
B	7 à 15 ans
C	7 à 15 ans
D	5 à 40 ans*

Cat.	Nature des travaux	Durée d'usage
D*	Réparation/reprise conduits VMC, réseaux	5 ans
	Remplacement interphonies / boîtes aux lettres	10 à 14 ans
	Remplacement portes palières	15 ans
	Remplacement tampons tabourets	40 ans

À la date de clôture, la probabilité de sortie de ressources est directement liée à l'usage passé des éléments du patrimoine objet du programme pluriannuel. En conséquence, une provision doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le plan.

Impôt sur les sociétés

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 a instauré un nouveau régime d'impôt sur les sociétés applicable aux opérateurs intervenant dans le logement social dont les organismes HLM, afin d'accorder des exonérations au titre de l'impôt sur les sociétés en fonction de la nature des activités et non plus en fonction de la qualité des opérateurs. Les activités exonérées sont les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général, les opérations relatives au secteur de l'accession sociale, les services accessoires aux opérations de location et d'accession sociale, les activités de syndic relevant du service d'intérêt général, les produits financiers issus des placements autorisés.



Par ailleurs, selon l'instruction du BOI 4-H-1-06 du 25 janvier 2006, l'administration fiscale a notamment apporté les précisions suivantes :

- exonération sur les logements tous publics et résidences spécialisées conventionnés et attribués sous condition de ressources (inférieures au PLS à l'entrée dans les lieux),
- exonération des logements PLI dans la limite de 10% du total des logements de l'organisme,
- franchise d'impôt sur les loyers des antennes téléphoniques, panneaux publicitaires, loyers commerciaux et garages loués seuls des résidences conventionnées dans la limite de 5 % des recettes totales.

Par conséquent, Lyon Métropole Habitat est imposé sur les résultats bénéficiaires des activités suivantes :

- la location des résidences tous publics non conventionnées et leurs commerces ou des batteries de garages,
- la location des résidences spécialisées non conventionnées,
- les prestations de service aménageur, la conduite d'opération des maîtrises d'ouvrages mandatées et les autres prestations de service effectuées pour le compte de tiers en dehors des organismes HLM,
- l'accession non sociale,
- la vente de logements non conventionnés et de locaux commerciaux,
- l'activité de gestion de copropriétés non prévue à l'article L411-2 du CCH issue de la vente de commerces.

Conformément à l'instruction BOI 4-H-1-06, Lyon Métropole Habitat établit sa première déclaration d'impôt sur les sociétés sur l'exercice 2016, avec constitution d'un bilan fiscal d'ouverture. Ce bilan réalisé au 1^{er} janvier 2006 par l'Opac du Rhône est une liste exhaustive des actifs imposables réévalués à leur valeur vénale. Il comprend :

- les résidences non conventionnées (tous publics et résidences spécialisées),
- les bâtiments administratifs (siège social, agences),
- les locaux commerciaux,
- les réserves foncières,
- les stocks terminés.

Ces éléments d'actifs ont été évalués soit par un expert externe, soit par les Domaines, soit par référence au prix de vente si le bien a été cédé en 2006.

Ce bilan fiscal d'ouverture a pour objectif de :

- dégager un amortissement fiscal sur l'écart de réévaluation, calculé entre la valeur vénale et la valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2006, sur la durée restant à courir du composant structure (60 ans à l'origine). Cet amortissement viendra minorer les résultats imposables,
- minorer la plus-value taxable qui sera calculée en référence à la valeur vénale au 1^{er} janvier 2006 lors de la cession.

L'article 74 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 avait prévu qu'à compter du 1^{er} janvier 2020 les logements intermédiaires ne feraient plus partie du champ du service d'intérêt économique général (SIEG) entraînant ainsi la perte du bénéfice de l'exonération d'IS au titre de cette activité.

La mise à jour du BOI du 30 mars 2020 a autorisé les organismes HLM à réévaluer en franchise d'impôt tous les éléments de l'actif afférents au secteur du logement intermédiaire.

Ces actifs ont donc fait l'objet d'une expertise immobilière au 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	
Ajout des comptes	79 188	
Sauf comptes	71 & 72 imposables	
<hr/>		= 7.69%
Total des comptes	7 à 77 inclus	pour 2025
Ajout des comptes	79 188	
Sauf comptes	71 & 72 de l'organisme	

Actif immobilisé

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports ⁽³⁾	Virements de poste à poste ⁽⁴⁾	Virements de poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts ⁽⁵⁾	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Baux long terme et droits d'usufruit	40 828 325	5 984 601	2 939 746	-	42 153	49 710 518
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles [232-237]	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	12 904 704	2 341 102	-	-	-	15 245 806
TOTAL I - Immobilisations incorporelles	53 733 029	8 325 703	2 939 746	-	42 153	64 956 324
CORPORELLES						
Terrains nus	95 168 729	4 206 126	9 500	792 882	5 523 632	93 067 842
Terrains aménagés, loués, bâtis	249 468 195	91 093	11 643 192	541 413	1 116 919	259 544 148
Agencements - Aménagements de terrains	-	-	-	-	-	-
TOTAL II - Terrains	344 636 924	4 297 219	11 652 692	1 334 294	6 640 551	352 611 989
Constructions locatives sur sol propre [c/213 sauf 21315-2135] (A)	1 894 503 608	3 108 757	96 069 197	-	15 005 154	1 978 676 407
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants	-	2 186 876	53 533 097	-	12 581 249	-
Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾	-	921 881	42 536 099	-	2 423 905	-
Constructions locatives sur sol d'autrui [c/214 sauf 21415-2145] (B)	316 361 153	906 388	1 812 817	6 639	6 274 677	312 799 042
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	-	906 388	-	6 639	5 604 031	-
Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾	-	-	1 812 817	-	670 646	-
Bâtiments et install. administratifs [c/21315-2135-21415-2145] (C)	28 789 267	238 451	29 883	173 480	1 728 989	27 155 132
TOTAL III - Constructions (A + B + C)	2 239 654 027	4 253 597	97 911 896	180 119	23 008 820	2 318 630 581
TOTAL IV - Installations techniques - Matériel - Outillage	1 885 231	100 522	-	-	5 287	1 980 467
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	-	-	-	-	-	-
Matériel de transport	175 738	580 889	-	-	-	756 627
Matériel de bureau et matériel informatique	8 347 438	435 295	-	-	116 806	8 665 926
Mobilier	2 249 786	76 400	-	-	46 229	2 279 957
Diverses	-	-	-	-	-	-
TOTAL V - Divers	10 772 962	1 092 583	-	-	163 035	11 702 510
TOTAL VI - Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	-	-	-	-	-	-
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	39 874 856	26 497 523	1 155 214	24 577 220	-	42 950 373
- Construction et acquisition-amélioration	48 447 494	62 151 623	13 155 154	56 738 834	-	67 015 437
- Additions et remplacements de composants ⁽¹⁾	34 910 379	45 277 969	205 935	44 697 443	-	35 696 841
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
TOTAL VII - Immobilisations corporelles en cours	123 232 729	133 927 115	14 516 304	126 013 497	-	145 662 651
TOTAL VIII - Immobilisations corporelles (II + III + IV + V + VI + VII)	2 720 181 873	143 671 036	124 080 892	127 527 910	29 817 693	2 830 588 198
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
Prêts participatifs	-	-	-	-	-	-
Prêts principaux pour accession	-	-	-	-	-	-
Prêts complémentaires pour accession	-	-	-	-	-	-
Prêts aux S.C.C.C.	-	-	-	-	-	-
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	1 283 737	194 214	34 614	-	38 794	1 459 039
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-
TOTAL IX - Immobilisations financières	1 308 390	194 214	34 614	-	38 794	1 498 424
TOTAL GÉNÉRAL (I + VIII + IX) ⁽²⁾	2 775 223 292	152 190 953	127 055 252	127 527 910	29 898 640	2 897 042 947

(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

64 956 K€

Baux à long terme et droits d'usufruit **49 711 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 **20 681 K€**.

Lyon Métropole Habitat acquiert l'usufruit locatif de programmes en AEFA (acquisition en l'état futur d'achèvement) : au 31 décembre 2025, 19 opérations représentant 352 logements (dont 95 pour des étudiants) sont enregistrées pour un montant de **29 029 K€**. 17 opérations ont déjà été livrées et sont amorties sur une durée de 15 ou 16 ans, la dernière sera livrée sur 2029.

Autres immobilisations incorporelles **15 246 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

2 830 588 K€

Terrains **352 612 K€**

La valeur des terrains sur lesquels sont construits les immeubles et certains bâtiments administratifs représente **259 544 K€**, soit 73,61 % de la valeur totale des terrains.

Le coût d'acquisition des réserves foncières s'élève à **93 068 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 **2 318 631 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 **1 978 679 K€** pour les constructions sur sol propre et de **312 799 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 **27 155 K€**.

Installations techniques – Matériel – Outillage

1 980 K€

Autres Immobilisations **11 703 K€**

Ce poste regroupe l'ensemble des autres immobilisations corporelles :

- matériel de bureau et informatique pour **8 666 K€**,
- mobilier de bureau pour **2 280 K€**,
- matériel de transport (voitures) pour **757 K€**.

Immobilisations en cours **145 663 K€**

Les immobilisations en cours comprennent les opérations :

- de construction en cours pour **67 015 K€** avec l'assise de terrain pour **42 950 K€**,
- de rénovation de patrimoine pour **35 697 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 2025, nous constatons **29 817 K€**

de sorties d'immobilisations qui s'explique principalement par :

- la vente de 109 logements (dont 27 en BRS), 4 locaux d'activités et 8 réserves foncières/terrains nus,
- la rupture anticipée du bail à construction de l'ancienne agence de Bron et fin de bail de la résidence étudiante Insa Bat. F à Villeurbanne,
- le renouvellement de composants.

Immobilisations financières

1 498 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 **964 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 **495 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	Montant des amortissements en fin d'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes		
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Baux long terme et droits d'usufruits	9 242 659	1 439 681	-	33 789	10 648 550
Autres postes d'immobilisations incorporelles	7 344 209	1 874 677	-	-	9 218 886
TOTAL I - Immobilisations incorporelles	16 586 868	3 314 358	-	33 789	19 867 436
TOTAL II - Agencements - Aménagements de terrains	-	-	-	-	-
Constructions locatives (sur sol propre)	823 527 928	43 074 215	-	8 637 941	858 311 162
Constructions locatives sur sol d'autrui	146 378 187	9 872 592	-	5 991 823	150 258 956
Bâtiments et installations administratifs	15 837 041	949 574	-	1 258 666	15 180 989
TOTAL III - Constructions	985 743 156	53 896 381	-	15 888 429	1 023 751 108
TOTAL IV - Installations techniques - Matériel - Outillage	1 377 942	196 149	-	5 287	1 568 804
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	-	-	-	-	-
Matériel de transport	42 055	76 115	-	-	118 170
Matériel de bureau et matériel informatique	6 894 331	671 505	-	110 648	7 455 187
Mobilier	1 342 487	150 648	-	45 568	1 447 566
Diverses	-	-	-	-	-
TOTAL V - Autres immobilisations corporelles	8 278 872	898 268	-	156 217	9 020 923
TOTAL VI - Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 011 986 838	58 305 155	-	16 083 722	1 054 208 271

Amortissements immobilisations incorporelles

< 19 867 K€ >

Les baux à construction et réhabilitation sont amortis sur des durées allant jusqu'à 60 ans et les programmes en usufruit-locatif sur 15 ou 16 ans : ils représentent un cumul d'amortissement de **10 649 K€**. Quant aux logiciels ils sont amortis sur des durées de 3 à 5 ans.

Amortissements immobilisations corporelles

< 1 023 751 K€ >

Les constructions locatives et bâtiments administratifs sont amortis sur la durée de vie des composants entre 15 et 60 ans. En 2025, l'amortissement de ces immobilisations représente un montant de **53 896 K€**.

Amortissements Autres immobilisations corporelles

< 10 590 K€ >

Les autres immobilisations composées principalement du matériel informatique, outillage et mobilier de bureau sont amortis sur des durées allant jusqu'à 10 ans et ont été amorties pour **1 094 K€** sur cette année.



État des dépréciations et des provisions

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
PROVISIONS				
Pour litiges	863 454	140 226	77 702	925 978
Pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Pour pertes sur contrats	-	-	-	-
Pour pensions et obligations similaires	4 266 682	333 282	229 904	⁽³⁾ 4 370 061
Pour gros entretien	5 924 806	2 353 057	3 163 914	5 113 950
Pour charges sur opérations immobilières	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	11 059 034	2 992 579	3 382 803	⁽³⁾ 10 668 810
TOTAL I	22 113 976	5 819 144	⁽²⁾ 6 854 322	21 078 798
DÉPRÉCIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	5 333	-	167	5 167
Corporelles	8 865 156	982 053	2 524 311	7 322 898
Financières	-	-	-	-
TOTAL II	8 870 489	982 053	2 524 478	7 328 065
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	-	-	-	-
Immeubles en cours	-	-	-	-
Immeubles achevés	294 713	20 617	155 053	160 277
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	-	-	-	-
Approvisionnements	-	-	-	-
TOTAL III	294 713	20 617	155 053	160 277
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	8 212 586	4 421 723	2 334 460	10 299 849
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	-	-	-	-
Autres créances	48 242	7 637	-	55 879
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL IV	8 260 829	4 429 359	2 334 460	10 355 728
TOTAL V (II + III + IV)	17 426 031	5 432 029	5 013 991	17 844 069
TOTAL GÉNÉRAL (I + V)	39 540 007	⁽¹⁾ 11 251 173	⁽¹⁾ 11 868 313	38 922 867

RENVIS			
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	8 270 164	7 498 021
	Financières	-	-
	Exceptionnelles	2 981 010	4 370 292
(2) Dont reprises	de provisions utilisées	6 358 658	
	de provisions non utilisées (*)	5 509 655	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			4 370 061

- Les provisions pour litiges se composent de litiges sociaux à hauteur de **297 K€** et de litiges sur les activités de construction du patrimoine et de la gestion locative pour **629 K€**,
- Les autres provisions pour risques et charges comprennent :
 - la neutralisation des bonis d'opérations d'aménagement publics et privés pour respectivement **3 305 K€** et **2 187 K€**,
 - la provision chômage pour **720 K€**,
 - la provision sur opération de démolition à hauteur de **3 494 K€**.
- Les dépréciations d'immobilisations corporelles portent pour **2 821 K€** sur des réserves foncières et **4 302 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	Virement de poste à poste	Sorties de stocks		
31 - TERRAINS À AMÉNAGER (net du 319)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	24 664 847	1 300 970	42 060	107 000		6 911 352		19 203 525	(5 461 321)
332 - Opérations groupées, constructions neuves	3 429 670	3 320 519		66 049		5 598 124		1 218 115	(2 211 555)
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	28 094 518	4 621 489	42 060	173 049	0	12 509 476	0,00	20 421 641	(7 672 877)
351 - Lotissements et terrains aménagés	-				6 911 352		6 911 352	-	-
352 - Opérations groupées, constructions neuves	725 834				5 598 124		5 499 456	824 502	98 667
35 - IMMEUBLES ACHÉVÉS (net du 359)	725 834	0	0	0	12 509 476	0	12 410 809	824 502	98 667
TOTAL	28 820 352	4 621 489	42 060	173 049	12 509 476	12 509 476	12 410 809	21 246 143	(7 574 209)



Stocks

21 246 K€

Les opérations en cours comptabilisées pour **20 422 K€** se décomposent :

- en terrains en cours d'aménagement à hauteur de **19 204 K€** dont **11 913 K€** pour l'opération de Bron La Clairière et **4 448 K€** pour Caluire-et-Cuire Montessuy,
- en logements (accession sociale) et locaux d'activité destinés à la vente pour **1 218 K€** dont **741 K€** pour une opération de 27 logements et 1 commerce à Sathonay-Camp et **206 K€** pour un programme de 31 logements et 3 commerces destinés à la vente à Lyon 7 Halle Debourg.

Les stocks achevés d'un montant de **825 K€** sont composés de commerces réceptionnés non vendus au 31 décembre 2025.

Cette année, **12 411 K€** des stocks ont été vendus, composés principalement de :

- terrains aménagés pour **6 911 K€** dont **7 145 K€** pour l'opération de Bron La Clairière,
- logements et commerces pour **5 499 K€** dont **3 731 K€** pour la vente de 23 logements à Albigny-sur-Saône.

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⁾	55 242 904	1 928 851	6 562 677	46 751 376	-
Emprunts obligataires ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾⁽²⁾	1 093 026 206	29 550 908	171 769 832	891 705 465	974 737 523
Dépôts et cautionnement reçus	8 505 658	Non ventilable ⁽³⁾		8 505 658	-
Redevances location - accession	-3	-3	-	-	-
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⁾	488 095	488 095	-	-	-
Intérêts courus non échus	15 422 420	15 422 420	-	-	14 388 553
Intérêts compensateurs	2 483 187	767 622	1 389 680	325 884	2 483 187
TOTAL I dettes financières	1 175 168 469	48 157 893	179 722 190	947 288 384	991 609 264
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>	<i>40 305 000</i>	<i>64 000</i>	<i>35 016 000</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	26 794 198	26 599 215	194 982	-	-
Clients créditeurs	9 402 175	9 402 175	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	6 791 242	6 791 242	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 959 910	5 959 910	-	-	-
État et autres collectivités publiques :	3 533 390	3 533 390	-	-	-
Opérations particulières	-	-	-	-	-
Autres	3 533 390	3 533 390	-	-	-
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 :	222 189	222 189	-	-	-
Opérations pour le compte de tiers	222 189	222 189	-	-	-
Autres dettes	-	-	-	-	-
Comptes transitoires ou d'attente ⁽⁶⁾	147 067	147 067	-	-	-
TOTAL II	52 850 172	52 655 190	194 982	-	-
Produits constatés d'avance :	25 810 563	1 747 040	24 063 523	-	-
Sur exploitation	1 408 137	1 408 137	-	-	-
Sur vente de lots en cours	4 772 691	-	4 772 691	-	-
Autres produits constatés d'avance	19 629 734	338 902	19 290 832	-	-
TOTAL III	25 810 563	1 747 040	24 063 523	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)⁽⁴⁾	1 253 829 205	102 560 124	203 980 695	947 288 384	991 609 264

RENOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	96 411 634
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	27 730 665
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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	55 242 905	32 169 304	-	19 861 473
Emprunts auprès des établissements de crédits	1 093 026 206	894 904 463	11 126 667	186 995 076
État des dettes par nature d'affectation	-			
		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)	1 079 456 714	821 101 533	3 454 356	187 064 032
Opérations locatives démolies ou cédées	23 087 916	10 150 091	4 092 310	7 527 121
Bâtiments et installations administratifs	10 724 480	-	-	10 724 480
TOTAUX	1 148 269 111	931 393 806	11 126 667	205 748 639

L'encours des prêts finançant les opérations d'investissement s'élève à 1 148 269 K€ et représente 98 % du total des dettes financières.

Ces prêts ont été contractés à 78 % auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Cette dette est principalement constituée de deux blocs :

- le premier se monte à 931 394 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 205 749 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 2.15 %.



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	964 347	-	964 347
275/276	Autres immobilisations financières	494 692	-	494 692
TOTAL I		1 459 039	-	1 459 039
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	2 949 334	2 949 334	-
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	19 825 401	19 825 401	-
416	Clients douteux ou litigieux	8 417 262	8 417 262	-
412	Créances sur acquéreurs	8 859 142	8 859 142	-
413/414/ 415/418	Autres créances clients	4 008 213	4 008 213	-
42	Personnel et comptes rattachés	7 773	7 773	-
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	36 586	36 586	-
44	État et collectivités publiques :	56 170 864	1 828 654	54 342 210
443	Opérations particulières	-		-
44 sauf 443	Autres ⁽¹⁾	56 170 864	1 828 654	54 342 210
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 :	375 411	375 411	-
461	Opérations pour le compte de tiers	183 998	183 998	-
46 sauf 461	Autres créances ⁽¹⁾	191 413	191 413	-
TOTAL II		100 649 985	46 307 775	54 342 210
486	Charges constatées d'avance	8 512 107	1 876 071	6 636 035
476	Différence de conversion (actif)	-		-
TOTAL III		8 512 107	1 876 071	6 636 035
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		110 621 131	48 183 846	62 437 285

(1) RENVOIS

	Subventions d'investissement à recevoir	43 251 723
Dont	Subventions d'exploitation à recevoir	11 090 486
	TVA	1 009 570

Les loyers de décembre 2025 payés en janvier 2026 représentent **15 652 K€** soit 78 % 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

Composées de :

- 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 Le point commun entre Est Métropole Habitat, GrandLyon Habitat et Lyon Métropole Habitat (13 K€),

Comptes rattachés

CHARGES À PAYER (SAUF INTÉRÊTS COURUS)			
n° de compte	Libellé	Montant	Observations
408	Fournisseurs	6 916 682	Factures non parvenues
4198	Clients	1 392	
4282/4284/4286	Personnel	6 790 735	Dont congés payés (4 542 K€), intéressement et abondement (1 257 K€) et primes performances (866 K€).
4382-4386	Organismes sociaux	3 174 288	Dont CP, JNT et CET (2 278 K€), (874 K€) sur intéressement et primes de performances.
4482-4486	État	143 630	Dont Taxe d'Habitation non parvenues 109 K€ pour le siège , 20 K€ pour les autres locaux et 14 K€ de Taxe sur véhicule de société.
TOTAL		17 026 727	

Au 31 décembre 2025, les charges à payer représentent **17 027 K€** dont **9 965 K€** de charges liées aux frais de personnel, **6 917 K€** de factures non parvenues et **144 K€** de taxes diverses.

PRODUITS À RECEVOIR			
n° de compte	Libellé	Montant	Observations
418	Locataires	2 551 855	Refacturation des dépenses non refacturées sur les quittancements
4387	Organismes sociaux	12 303	IJSS à recevoir
4416-4418	État	11 090 486	Dont Subventions notifiées pour démolition 8 809 K€
4455	État	253 774	Crédit de TVA
4487	État	753 436	Dégrèvements taxes foncières
4687	Divers		
TOTAL		14 661 853	

Les factures à établir comptabilisées pour **2 552 K€** sont constituées pour **1 231 K€** de quittancement aux locataires, **314 K€** de quittancement pour des antennes radiotéléphonie, **929 K€** de facturation de certificats d'économie d'énergie, **47 K€** de frais généraux liés au dispositif tranquillité, **17 K€** à refacturer à la SAC et 14 K€ de facturations diverses.

Produits et charges imputables à un autre exercice

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

Nature	Solde au 01/01/2025	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31/12/2025
Intérêts compensateurs	2 797 860	352 805	667 478	2 483 187
TOTAL	2 797 860	352 805	667 478	2 483 187

486 - Charges constatées d'avance

Nature	Montant
Soulte réaménagement prêt sur 2022 ⁽¹⁾	6 855 992
Assurance dommages-ouvrage ⁽¹⁾	883 974
Gaz, part récupérable	274 343
Frais de télécommunication	157 625
Maintenance information	185 233
Location matériel informatique	93 884
Autres	61 055
TOTAL	8 512 107

487 - Produits constatés d'avance

Nature	Montant
Produits des ventes sur lots en cours ⁽¹⁾	4 772 691
Produits constatés d'avance (Subvention démolition) ⁽¹⁾	19 629 735
Produits constatés d'avance (exploitation)	1 408 138
TOTAL	25 810 564

(1) RENVOIS

	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Soulte réaménagement prêt sur 2022 ⁽¹⁾		371 084
Assurance dommages-ouvrage	883 974	
Produits des ventes sur lots en cours	204 518	949 149
Produits constatés d'avance (Subvention démolition) ⁽¹⁾		33 311

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 31/12/2025 de **2 483 187 €**.

Les charges constatées d'avances comptabilisés dans les comptes 486 s'élevaient à **8 512 K€** et correspondent pour **6 856 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'élevaient à **25 811 K€** au 31 décembre 2025. Elles correspondent pour **18 609 K€** à des subventions reçues au titre des démolitions prévues. Et aussi pour **4 773 K€** à des ventes de lots en cours dont **4 500 K€** sur la ZAC Castellane à Sathonay-Camp.

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]		144 411	
En compte de tiers	2 220		
En charges d'exploitation	926 155		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	1 332 656		
<i>(dont frais sur ventes... c/ 67182)^[2]</i>	<i>309 856</i>		
TOTAL	2 261 031	144 411	-

[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 **2 405 K€** et sont relatifs à des opérations de démolitions pour **1 023 K€**, à des frais d'actes de contentieux répercutés aux locataires pour **926 K€** et **310 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		122 871
Pertes sur créances irrécouvrables locataires		1 546 206
Pertes sur autres créances irrécouvrables		
Pertes sur créances irrécouvrables autres clients		
Autres charges exceptionnelles		
Appels de fonds copropriété	-392 297	
TOTAL	-392 297	1 669 077

Les charges sur exercices antérieurs s'élèvent à **1 277 K€** dont **1 546 K€** de pertes sur créances irrécouvrables.

Produits sur exercices antérieurs	
Nature	Montant
Provisions sur charges	3 466
Boni - mali sur charges récupérables	-292 065
Loyers logements	-86 226
Recouvrement créances admises en non valeur	129 055
Dégrèvements d'impôts	6 432 119
Produits exceptionnels	58 102
Autres produits exceptionnels	539 014
RLS exercices antérieures	-224 367
TOTAL	6 559 097

Les produits sur exercices antérieurs sont de **6 559 K€**. Ils sont composés principalement :

- de dégrèvements d'impôts **6 432 K€** au titre des intérêts moratoires et des taxes foncières dans le cadre des travaux d'économie d'énergie, des logements vacants, des travaux d'adaptation de logements de personnes en situation d'handicap et autres,
- d'une indemnité forfaitaire de **532 K€** quittancée au gestionnaire ACPPA suite à la résiliation anticipée du bail qui le liait à la résidence 5903-Madeleine Caille.
- d'un mali constaté sur la provision de régularisation des charges récupérables pour **<292> K€**.

Charges et produits exceptionnels

I - CHARGES		
Nature	Montant	Totaux partiels
671 - Sur opérations de gestion⁽¹⁾⁽²⁾		1 230 547
Intérêts moratoires	-	
Frais de montage et de commercialisation sur vente	1 233 524	
Autres charges exceptionnelles de gestion	-	
Divers : montants non significatifs	(2 976)	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut⁽¹⁾		13 776 124
Cessions⁽²⁾		12 033 584
V.N.C. Commerces	757 808	
V.N.C. Logements	4 337 951	
V.N.C Logements BRS	1 238 108	
V.N.C Vente en Bloc	132 368	
VNC Terrains et Réserves Foncières	5 567 347	
Sorties de composants et autres mises au rebut		1 742 539
V.N.C. Composants Remplaces	1 430 514	
V.N.C Imm Demolis - Mise Rebut	312 024	
678 - Autres⁽¹⁾⁽²⁾		5 059 225
Sinistres	2 169 565	
Dépenses Démolition Coût Social et Coût Technique	2 324 585	
Dépenses liées au travaux d'investissement	333 037	
Dépenses liées à l'activité d'exploitation	221 614	
Divers : montants non significatifs	10 422	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 981 009
DAP Charges de démolition	1 998 956	
DAP Dépréciation immeuble à démolir	623 777	
DAP Dépréciation des autres immobilisations	358 275	
TOTAL	23 046 906	23 046 906

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⁾		6 997 429
Degrevements d'impôts	6 432 118	
Autres produits liés à l'exploitation	203 249	
Dedits Et Penalites S/Marches	147 953	
Recouv.Creancs Admises Non Val	129 054	
Divers : montants non significatifs	85 053	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif⁽¹⁾⁽²⁾		26 554 625
V.N.C. Commerces	1 476 000	
V.N.C. Logements	13 166 100	
V.N.C Logements BRS	4 515 810	
V.N.C Vente en Bloc	681 034	
VNC Terrains et Réserves Foncières	6 715 680	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		9 672 290
Subventions Communes / Métropole de Lyon / Département du Rhône / Région ARA	5 813 515	
Subventions État / ANRU	2 344 292	
Subventions Action Logement	411 314	
Subventions autres	1 103 167	
778 - Autres⁽¹⁾		3 652 548
Indemnités d'assurances	2 059 808	
Produits sur opérations de démolitions	750 957	
Produits exceptionnels liés au projets d'investissement (réhabilitation et construction)	244 666	
Produits exceptionnels liés à l'activité d'exploitation	539 013	
Divers : montants non significatifs	58 101	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		4 370 292
Reprises de provisions pour charges de démolition	1 845 981	
Reprises de provisions pour dépréciations des immobilisations	2 524 310	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0
TOTAL	51 247 186	51 247 186

Rémunérations et frais des dirigeants

Catégories	Montant global des rémunérations	Montant global des frais remboursés
Organes d'administration		
Organes de direction	2 841 891	8 784

Le tableau des rémunérations et frais des dirigeants mentionne, au niveau des organes de direction, les 36 personnes présentes en 2025 au titre de la catégorie IV.1 et IV.2.

Effectif moyen et ventilation par catégorie

Effectif par catégorie	Effectif salarié ou statut de la fonction publique territoriale			Effectif facturé par une structure externe
	Total	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes	
Personnels administratifs	506		1	0
Cadres	252		1	0
Non cadres	254		1	
Gardiens d'immeubles	194		0	0
Cadres	0			
Non cadres	194			
Personnels d'immeubles	7		0	0
Cadres	0			
Non cadres	7			
Personnel de maintenance	15		0	0
Cadres	0			
Non cadres	15	16		
EFFECTIF TOTAL	724	15	1	0
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	701			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	33			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	23			

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	694	54	748
- Fins de contrats au cours de l'année	-45	-210	-255
+ Contrats signés au cours de l'année	+39	+202	+241
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	688	46	734

L'effectif moyen inscrit au 31 décembre 2025 est de 724 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^{ème} exercice, soit au 31 décembre 2027.

Les honoraires de l'année 2025 s'élèvent à 44 100 € HT au titre de la mission de commissariat aux comptes du cabinet Forvis Mazars.

Engagement hors bilan

Engagements reçus		Engagements donnés	
Libellé	Montant	Libellé	Montant
ENGAGEMENTS			
Avals, cautions, garanties reçus	1 001 058 495	Avals, cautions, garanties donnés	2 999 231
		Autres engagements donnés	371 512 491
		Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	343 392 518
		Engagements divers	28 119 973
TOTAL	1 001 058 495	TOTAL	374 511 722

Engagements reçus

Au 31 décembre 2025, le montant des engagements reçus représente 1 001 M€. Ces engagements concernent essentiellement les emprunts garantis par les collectivités locales à hauteur de 992 M€.

Engagements donnés

Au 31 décembre 2025, le montant des engagements donnés par Lyon Métropole Habitat s'élèvent à 375 M€ dont 343 M€ pour la part restant à payer sur les années futures, au titre des marchés en cours et 28 M€ pour la PCRC des résidences spécialisées.

Résultats de l'office au cours des cinq derniers exercices

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	150 179 913	149 096 326	165 961 429	161 017 087	177 970 791
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	57 448 418	61 094 169	59 683 947	51 616 270	64 389 641
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	22 294 573	26 033 014	9 728 882	-5 201 334	6 242 541
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	718	723	725	734	731
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	23 199 659	24 378 815	27 151 495	28 547 722	28 568 958
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	9 500 369	9 572 236	10 735 150	10 731 325	12 141 642

Au 31 décembre 2025, le résultat de l'exercice s'élève à **6 243 K€** pour un chiffre d'affaires de **177 971 K€** hors récupération des charges locatives.

Le montant de la masse salariale hors charges sociales, soit **28 569 K€**, représente 16.05 % du chiffre d'affaires. Elle correspond à un effectif moyen de 731 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	174 568 059	155 826 011	-	18 742 049
Charges financières	33 421 860	30 828 214	-	2 593 645
Charges exceptionnelles	23 046 907	14 410 300	1 370 090	8 636 606
SOUS-TOTAL	231 036 826	201 064 525	1 370 090	29 972 300
Insuffisance de récupération des charges	4 324 164	4 129 799	-	194 365
TOTAL DES CHARGES (B)	235 360 989	205 194 324	1 370 090	30 166 666

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)	188 152 665	170 030 590	33 371	18 122 075
Produits financiers	2 203 679	1 959 611	0	244 069
Produits exceptionnels	51 247 186	36 156 346	4 485 811	15 090 840
TOTAL DES PRODUITS (A)	241 603 531	208 146 547	4 519 182	33 456 983
TOTAL DES CHARGES (report) (B)	235 360 989	205 194 324	1 370 090	30 166 666
RÉSULTAT (A-B)	6 242 541	2 952 224	3 149 092	3 290 318

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)	241 603 531	215 509 055	3 114 296	598 535	-	17 428 757	4 952 887
TOTAL DES CHARGES (B)	235 360 989	190 498 203	2 845 449	540 663	-	16 524 268	24 952 407
RÉSULTAT (A-B)	6 242 541	25 010 852	268 847	57 873	-	904 489	-19 999 520

Soldes intermédiaires de gestion (présentation règlementaire HLM)

Soldes intermédiaires	Exercice N	%	Exercice N-1	%
Marge brute sur accession	1 489 689		407 998	
Marge brute sur locatif	82 083 461		78 685 032	
Productions diverses	7 972 658		8 451 954	
MARGE BRUTE TOTALE	91 545 808	100%	87 544 984	100%
Charges externes	-62 760 533	-69%	-63 932 431	-73%
VALEUR AJOUTÉE	28 785 275	31%	23 612 553	27%
Impôts et taxes, charges de personnel	-38 588 939	-42%	-37 001 184	-42%
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	-9 803 664	-11%	-13 388 631	-15%
Dotations aux amortissements et provisions	-2 277 026	-2%	-4 483 445	-5,12%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-12 080 690	-13%	-17 872 076	-20%
RÉSULTAT FINANCIER	-204 758	0%	1 138 786	1%
RÉSULTAT COURANT	-12 285 448	-13%	-16 733 290	-19%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18 527 989	20%	11 531 955	13%
Impôts sur les bénéfices et assimilés	-	0,0%	-	0,0%
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6 242 541	7%	-5 201 334	-6%

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



• Résidence Domaine Camille à Neuville-sur-Saône

Capacité d'autofinancement

	Exercice 2025	Exercice 2024
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (ou insuffisance) *	-9 803 664	-13 388 631
+ 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) *	54 386 488	50 242 720
+ 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) *	-9 672 290	-9 360 262
+ Autres produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (c/791) *	2 261 031	1 862 533
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755) *	1 810 034	1 275 657
- Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	-1 546 206	-2 384 712
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	-111 074	-127 752
+ ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	-	-
+ Produits financiers		
Sous-total *	2 059 268	-
Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	2 059 268	2 865 302
- Charges financières		
Sous-total *	-2 264 026	-1 726 515
Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	-	-
- Remboursements d'emprunts locatifs (sauf remboursements anticipés) ⁽²⁾	- 25 768 655	- 25 482 697
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	11 350 905	3 775 642
+ Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	6 997 430	6 897 460
Autres produits exceptionnels (c/778)	3 652 548	3 629 256
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	-	-
- Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-1 230 547	-1 383 662
Autres charges exceptionnelles (c/678)	-5 059 225	-5 961 925
- Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69) *	-	-
AUTOFINANCEMENT NET HLM	15 711 110	6 956 771
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6 242 541	(5 201 334)
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	70 015 413	67 759 680
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	- 11 868 313	- 10 942 076
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	13 776 124	9 568 882
- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	-26 554 625	-19 065 288
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	- 9 672 290	-9 360 262
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) ⁽²⁾	41 938 850	32 759 602
- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés ⁽²⁾	- 25 768 655	- 25 482 697
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) ⁽¹⁾	0	0
- Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) ⁽²⁾	-459 084	-320 134
AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	15 711 110	6 956 771

(*) À partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

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

(3) A reporter au tableau de financement.

Résultats et autofinancements nets

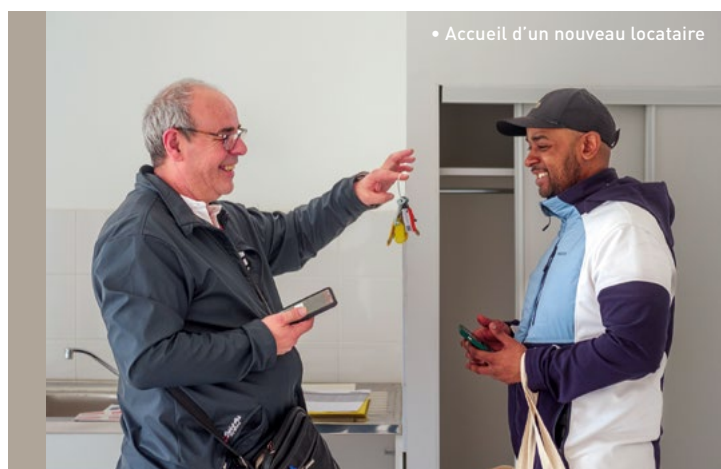
Origines	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
Report à nouveau avant affectation du résultat		73 149 538		-		73 149 538
Résultat de l'exercice N-1		-5 201 334		-2 147 366		-3 053 968
Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses		-		-		-
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans les capitaux propres						
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	10 527 135		9 510 418		1 016 716	
Dividendes						
Report à nouveau après affectation du résultat	57 421 068		-11 657 784		-4 070 684	
TOTAUX	67 948 203	67 948 203	-2 147 366	-2 147 366	-3 053 968	70 095 570

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	5 831 283	6 956 771	15 711 110	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	4 685 553	2 865 302	2 059 268	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	208 944 117	203 461 367	220 797 083	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	42 982 688	42 444 280	42 826 292	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	170 646 981	163 882 389	180 030 059	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM	3%	4%	9%	5%

Lyon Métropole Habitat dégage un autofinancement net HLM de 15 711 K€, soit un ratio de 9 %. Il s'explique essentiellement par le remboursement des emprunts locatifs pour <25 769 K€>, et une capacité d'autofinancement de 41 939 K€ composée principalement par :

- un résultat financier de <25 973 K€> ,
- un résultat exceptionnel de 4 360 K€ (hors marge sur ventes HLM),
- un excédent brut d'exploitation de 9 804 K€ résultant des loyers permettant de financer les dépenses d'entretien courant, de fonctionnement et les frais de personnel.



COMMENTAIRES

Bilan

Fonds de roulement

Emplois stables en K€		Ressources stables en K€	
Actif immobilisé	2 897 043	Capitaux propres	737 980
Charges à répartir	2 483	Amortissements et provisions sur actif	1 072 052
		Provisions pour risques et charges	21 079
		Dettes financières à long terme hors ICNE	1 159 258
TOTAL	2 899 526		2 990 369
Fonds de roulement	90 843		
		- intérêts courus non échus	15 422

Besoin en fonds de roulement

Emplois d'exploitation en K€		Ressources d'exploitation en K€	
Actif circulant	130 511	Dettes à court terme	94 083
TOTAL	130 511		94 083
Besoin en fonds de roulement			36 428

Trésorerie

Trésorerie en K€

Trésorerie active	69 903	Trésorerie passive	0
TOTAL	69 903		0
Trésorerie nette			69 903

Le fonds de roulement est constitué de l'excédent des ressources stables sur les emplois stables. Il s'élève à 91 M€ au 31 décembre 2025 contre 86 M€ en 2024.

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 augmenté de 5 M€ par rapport à l'exercice précédent et s'établit en fin d'exercice à 70 M€.

Compte de résultat simplifié

Poste compte résultat	2025
Loyers des logements RTP	138 818
Loyers des résidences spécialisées	21 064
Autres loyers	3 100
Produits locatifs	162 982
Entretiens	-30 567
Taxes foncières et autres taxes	-16 321
Assurances	-3 414
Dépenses Courantes	-12 957
Frais de personnel	-36 876
Charges récup. non récupérées	-2 276
Production immobilisée et stockée	5 974
Autres charges et produits d'exploitation	3 654
Charges d'exploitation payées	-92 783
Prov. créances douteuses	-3 641
Dotation PGE	-2 353
Reprise PGE	3 164
Reprise Subventions	9 672
Autres provisions (dotations-reprises)	512
Amortissements des immeubles	-54 386
Amortissements des immo de structures	-3 919
Charges d'exploitation calculées	-50 951
Produits financiers	2 059
Charges financières	-33 277
Résultat financier	-31 218
Marge sur ventes immeubles	14 562
Marges sur ventes	14 562
Charges exceptionnelles	-9 780
Produits exceptionnels	15 020
Résultat exceptionnel	5 240
Impôts sur les sociétés - intéressement	-1 589
Total IS-intéressement	-1 589
Résultat de l'exercice	6 243

Produits locatifs 162 982 K€

Les recettes des loyers ont augmenté de 6.18 % en 2025 soit 9 484 K€ par rapport à 2024.

Cette augmentation est principalement composée d'une hausse des loyers de logements pour 6 172 K€. Et aussi de l'augmentation des loyers des résidences spécialisées pour 534 K€, des emplacements

publicitaires pour 433 K€, des loyers garages pour 394 K€, des loyers commerces pour 177 K€ ainsi qu'une augmentation des surloyers de 113 K€. Suite à un nouvel arrêté du 21 mai 2025, la diminution de notre RLS (réduction de loyer solidarité) pour 1 538 K€ vient augmenter nos produits locatifs. Plus précisément les loyers des résidences tous publics s'élèvent à 138 818 K€ (hors RLS), ils ont progressé de 6 172 K€.

Cette évolution résulte :

- de la hausse de IRL (Indice de Référence des Loyers) de 3.26%, soit 4 193 K€,
- des livraisons de l'offre nouvelle 2025 pour 1 598 K€,
- de l'effet de report des mises en location de l'année 2024 : 1 220 K€,
- de l'effet de report des acquisitions 2024 : 193 K€,
- des acquisitions de patrimoine 2025 : 140 K€ .

Minorée des pertes de loyers causée par :

- la vente de logements aux locataires (2025 et effet reports de 2024) pour 493 K€,
- l'effet de relogement des résidences vouées à la démolition 499 K€,
- de la vacance dû à la réhabilitation de l'UC3 pour 75 K€,
- la fin de l'usufruit pour les résidences Charcot et Crystal Gallery pour 80 K€.

La progression des loyers des résidences spécialisées de 534 K€ s'explique par la mise en location de la nouvelle résidence Les Jasmins pour 382 K€, par l'actualisation des redevances 2025 pour 269 K€ . Ces augmentations sont minorées par le départ du gestionnaire de la résidence Madeline Caille -118 K€.

La hausse des loyers commerces résulte de l'actualisation des tarifs des baux, la baisse des locaux en I.D.R. (indisponibilité de ressource) et les acquisitions 2024 et 2025.

L'actualisation des barèmes en 2025 pour le calcul des surloyers ainsi que le résultat des retours d'enquêtes génèrent aussi un produit locatif supplémentaire de 113 K€.

En 2025, la vacance financière représente 5.29 % des loyers théoriques, soit une perte sur loyers de 9 162 K€ dont 2 204 K€ au

titre des démolitions. Le taux de vacance augmente de 0.17 point soit 824 K€. Cette vacance financière correspond à un manque à gagner en loyers sur les locaux vacants (logements, garages et commerces).

Au 31 décembre 2025, 1 560 logements sont vacants, dont 1 152 indisponibles (logements non remis en location pour cause de restructuration ou de démolition).

À cette perte de loyers, il faut ajouter 2 244 K€ de charges locatives non quittancées, ce qui porte le coût total de la vacance à 11 406 K€ en 2025. Par ailleurs, des logements et des locaux dont le loyer théorique s'élève à 988 K€ sont gratuitement mis à disposition pour des agents de résidence, des communes et des associations de locataires lors de travaux de réhabilitation. La quote-part des charges locatives non quittancées sur ces locaux improductifs de revenus représentent 146 K€.

Charges d'exploitation payées < 92 783 K€ >

Entretien < 30 567 K€ >

L'effort d'entretien, rapporté au nombre total de logements s'élève à 892 € par logement cette année (contre 927 € en 2024).

Les dépenses d'entretien non récupérables s'élèvent en 2025 à 30 567 K€, soit 18.76 % des loyers facturés. Elles sont composées principalement des dépenses d'entretien courant non récupérables pour 4 589 K€ et de dépenses de gros entretien pour 20 936 K€. Le poste Entretien a diminué de 2.79 % par rapport à 2024 soit une baisse de 876 K€.

Elle provient essentiellement de la diminution des dépenses de gros entretiens (- 1 525 K€) et des dépenses de gardiennage (- 271 K€). Concernant le gros entretien, LMH a procédé à des arbitrages notamment lors des états des lieux. Un choix de travaux favorisant le court terme, une estimation plus juste et précise des dépenses de remises en états des logements et un report des travaux importants ont permis cette baisse des dépenses de gros entretiens.

Concernant le gardiennage, un changement de prestataire sur 2025 a permis à LMH de bénéficier des tarifs beaucoup plus avantageux. À cela s'ajoute un contrôle plus précis pour s'assurer de la nécessité et de la durée de chaque prestation de gardiennage.

Nous constatons, sur l'année 2025, une hausse des dépenses d'hygiène et de sécurité de 398 K€ par rapport à l'année 2024. LMH a persévéré dans ses actions contre les nuisibles (insectes, rats, souris) et a fortement sollicité les locataires pour avoir accès aux logements.

Taxes < 16 321 K€ >

En 2025, les taxes foncières sur les propriétés bâties avant dégrèvements s'élèvent à 15 354 K€ contre 15 135 K€ en 2024. Cette augmentation d'environ 219 K€ s'explique principalement par :

- la variation des bases et taux à périmètre identique pour un montant total de 291 K€,
- les entrées de périmètre 2025 (1^{ères} impositions) : 99 K€,
- les sorties de périmètre 2025 (démolitions, cessions, exonérations) : -171 K€.

Le montant total des dégrèvements reçus en 2025 s'élève à 6 447 K€. Les dégrèvements sont comptabilisés en produits exceptionnels, soit le compte 7717000000.

Sur les 15 354 K€ de taxes foncières, 694 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 14 660 K€.

En 2025, la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) représente en moyenne, abattement pour logements situés en quartiers prioritaires de la ville (QPV) compris, 573 € par logement. Elle porte sur 25 571 logements, soit environ 75 % du parc, 12 981 garages et 347 locaux professionnels. Sur ces 25 571 logements imposés, 2 963 sont des logements-foyers.

L'abattement QPV de 30 % appliqué à 147 résidences (soit environ 10 177 logements) permet de bénéficier d'un allègement de la taxe foncière estimé à 2 187 K€ (frais inclus).

Assurances < 3 414 K€ >

Les dépenses d'assurance sont restées stables en 2025 par rapport à 2024 avec une légère baisse de 0.22 %.

Ces dépenses sont relatives essentiellement :

- à l'assurance multirisques sur le patrimoine immobilier qui s'élève à 2 814 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 94 K€ (légère augmentation de 1 K€ par rapport à 2024),
- aux primes d'assurances de nos copropriétés intégrées, par les régies, sur les appels de fonds. Ces refacturations de primes d'assurances se sont élevées à 352 K€ en 2025 contre 347 K€, soit une légère hausse de 1.65 %.

Dépenses courantes < 12 957 K€ >

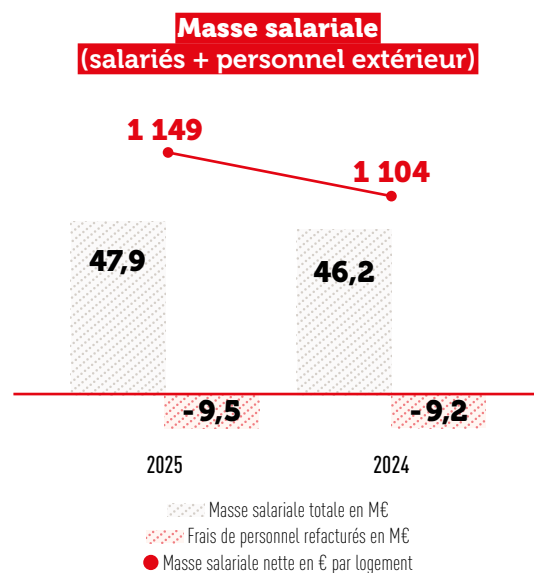
Les dépenses courantes constituées par l'ensemble des frais de fonctionnement s'élèvent à 12 957 K€ et sont en baisse de 320 K€ par rapport à 2024 soit une diminution de 2.41 %. Les variations les plus importantes sont les suivantes :

- **autres honoraires pour -796 K€** Cette diminution provient tout d'abord d'une baisse des charges d'honoraires intellectuels (-552 K€) suite à la fin des missions de diagnostic proximité (prestataires Cellance conseil et Pyx4) ainsi que par la reprise en interne du traitement des dégrèvements des taxes foncières, auparavant confié à un prestataire extérieur. Elle provient ensuite d'une baisse des charges de diagnostics réglementaires (-225 K€). Cette année, notre parc immobilier a nécessité moins de DPE qu'en 2024.
- **locations matériels informatiques pour 165 K€** Augmentation des charges de locations de matériels informatiques qui passent de 638 K€ en 2024 à 803 K€ en 2025 soit une hausse de 25.83 %. Elle s'explique par la 1ère année d'abonnement aux modules développement RH, ainsi que par la 1ère année pleine d'abonnement à la nouvelle solution de gestion de la taxe foncière. À cela s'ajoute une hausse de 6% de l'abonnement à Microsoft 365 ainsi que la souscription pour 2025 à des licences Copilot (outil IA de Microsoft).

Frais de personnel < 36 876 K€ >

Les frais de personnels (taxes et personnels extérieurs inclus) représentent 47 970 K€. Le coût à la charge de LMH s'élève à 38 466 K€ après déduction de la refacturation des frais de personnel (nettoyage des parties communes et la gestion des ordures ménagères) pour 9 505 K€. Les charges de personnel retraités représentent 24 % des produits locatifs.

En K€	2025	2024
Salaires bruts	28 569	28 548
Charges sociales	12 142	10 731
Charges fiscales : taxes sur les salaires	3 018	2 948
Autres charges : personnel extérieur (interim et sous-traitance)	4 242	4 018
Total charges de personnel	47 970	46 245
Refacturations, dont	-9 505	-9 276
<i>Agents de résidence</i>	-5 140	-5 226
<i>Personnel extérieur</i>	-4 232	-3 943
<i>Prestations Mission Tranquillité salaires autres bailleurs</i>	-133	-107
Charges de personnel retraité	38 466	36 969
Retraitement de l'intéressement	-1 589	-1 717
Total des frais personnel	36 876	35 252
En % des loyers	-24%	-24%



Charges récupérables non facturées

< 2 276 K€ >

Les charges récupérables non refacturées s'élèvent à 2 276 K€ et correspondent :

- aux dépenses non récupérées du fait de la vacance, des locaux improductifs de revenus et des démolitions. Elles s'élèvent à < 2 390 K€ > en 2025. Les charges récupérables non récupérées issues des démolitions ont été transférées en résultat exceptionnel pour 730 K€,
- aux dépenses abandonnées par décision d'entreprise à hauteur de < 732 K€ >, telles que les fuites d'eau, certaines charges récupérables liées aux prestations de nettoyage des résidences,
- au boni sur la provision comptabilisée au titre des charges récupérables 2024 pour < 292 K€ > ,
- au boni sur charges individuelles (travaux, états des lieux, recouvrement des impayés...) pour 16 K€ et charges de copropriété sur exercices antérieurs 392 K€.

En K€	2025	2024
Charges non récupérées du fait de la vacance, des IDR et des démolitions	< 2 390 >	< 1 981 >
Transfert en exceptionnel de la vacance sur démolition	730	441
Charges non récupérées du fait de la vacance et des IDR hors démolition	< 1 660 >	< 1 540 >
Charges non récupérées du fait de la vacance en % des loyers	1,5%	1,3%

L'intégralité des charges récupérables comptabilisées au titre de l'exercice 2025 représente un total de 46 758 K€.

Charges récupérables en K€	2025	2024
Fluides (eau, électricité, gaz)	13 542	12 274
Chauffage	10 083	9 829
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	3 110	2 965
Charges d'entretien courant	14 744	14 072
<i>Dont Frais de main-d'œuvre</i>	<i>7 941</i>	<i>7 669</i>
Autres contrats de maintenance (ascenseurs, espaces verts, ...)	3 701	3 638
Charges récupérables à titre individuel	1 577	1 328
Total charges récupérables	46 758	44 107
Charges non récupérées du fait de la vacance et de la démolition	< 2 390 >	< 1 981 >
Total charges récupérables récupérées	44 368	42 126
En % des loyers	27,2%	27,4%

Production immobilisée et stockée

5 974 K€

La production immobilisée est composée :

- des rémunérations internes sur conduite d'opérations pour 4 232 K€. Elles constituent l'une des composantes du prix de revient des constructions ou des réhabilitations,
- d'intérêts sur emprunts pour 600 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 2025 et des immobilisations en cours au 31 décembre 2025,
- des prestations informatiques pour différents projets immobilisées pour 927 K€.

La production stockée intègre :

- des rémunérations internes pour 173 K€ répartis à hauteur de 66 K€ pour les constructions neuves destinées à la vente et 107 K€ pour les opérations d'aménagement,
- des intérêts pour 42 K€ imputés dans les opérations d'aménagement.

Autres charges et produits d'exploitation

3 654 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 2 238 K€,
- la rémunération des prestations réalisées par Lyon Métropole Habitat pour le compte de tiers à hauteur de 885 K€, incluant l'activité de gestion des copropriétés pour < 842 > K€, la gestion d'immeubles pour le compte de tiers pour < 4 > K€ ainsi que la maîtrise d'ouvrage mandatée pour < 39 > K€,
- la participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie et à d'autres travaux pour 286 K€,
- les loyers et baux emphytéotiques pour < 248 > K€,
- les frais exceptionnels liés aux opérations de démolition pour 605 K€,
- les autres charges et produits d'exploitations s'élèvent à < 111 > K€.

Charges calculées

< 50 951 K€ >

Créances douteuses locataires < 3 641 K€ >

À fin 2025, après passage en créances irrécouvrables pour 1 546 K€ et ajustement des provisions à hauteur de < 2 095 > K€, la provision pour créances douteuses locataires s'élève à 10 324 K€, soit 52 % de la dette locataires.

Impayés en K€	2025	2024
Dotations aux provisions créances douteuses locataires	4 429	3 357
Reprises sur provisions créances douteuses locataires	2 334	3 320
Pertes sur créances irrécouvrables locataires	1 546	2 384
Impact sur le résultat	3 641	2 421
En % des loyers	1,49%	-0,08%

Provision pour gros entretien (PGE)

Le stock de PGE est de 5 114 K€ au 31 décembre 2025.

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

< 2 353 K€ >

La dotation de la provision pour gros entretien des résidences tous publics s'élève cette année à **2 353 K€** et correspond à l'ajustement des dépenses de gros entretien prévues pour 2026 et 2027.

Reprise de la provision pour gros entretien

3 164 K€

La reprise de la provision pour gros entretien des résidences tous publics correspond aux dépenses du plan pluriannuel des années 2025 à 2026 réalisées ou devenues sans objet :

- **1 658 K€** de reprises ont été constatées suite à la réalisation de travaux sur 2025,
- **1 506 K€** de reprises sont devenues sans objet du fait des arbitrages budgétaires ou du décalage des actions.

Reprises de subventions

9 672 K€

Les reprises de subventions d'investissement portent sur :

- les programmes réceptionnés jusqu'en 2024 pour 9 545 K€,
- les programmes réceptionnés en 2025 pour 127 K€.

Autres provisions

512 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 1 407 K€ ,
- réajustement des provisions sur dépréciations de stocks pour 134 K€,
- provisions pour médailles du travail et indemnités de départ en retraite pour <104> K€,
- provision sur opération d'aménagement pour <926> K€ : ces provisions permettent de neutraliser la marge des opérations en cours d'aménagement et de constater les pertes à terminaison sur les opérations déficitaires dès que l'entreprise en a connaissance,

Amortissements des immeubles

< 54 386 K€ >

Les dotations aux amortissements 2025 de nos résidences se décomposent comme suit :

- 43 074 K€ pour la construction et l'amélioration des immeubles bâtis sur sols propres,
- 10 380 K€ pour la construction et l'amélioration des résidences construits sur sols d'autrui,
- 932 K€ pour l'acquisition de logements en usufruit locatif.

L'augmentation de 4 M€ entre 2024 et 2025 provient des dotations nouvelles sur les immeubles mise en service en 2025 et de l'effet année pleine des immeubles réceptionnés avant 2024, minorées des sorties et des fins d'amortissement 2024 et 2025.

Amortissements des immobilisations de structure

< 3 919 K€ >

Les dotations aux amortissements 2025 sur nos immobilisations de structure se décomposent comme suit :

- 1 875 K€ pour nos licences et développements informatiques,
- 950 K€ pour la construction et l'aménagement de nos locaux administratifs,
- 671 K€ pour le matériel informatique, de bureau et téléphonique,
- 196 K€ pour les installations techniques et l'outillages,
- 151 K€ pour le mobilier de bureau,
- 76 K€ pour les véhicules mise à disposition des salariés.



Résultat financier < 31 218 K€ >

Rémunération des encours de trésorerie 1 728 K€

La rémunération des encours de trésorerie placés sous forme de livret A, de comptes à terme et de comptes rémunérés, a atteint 1 728 K€ d'intérêts en 2025 contre 2 865 K€ en 2024 soit une baisse de 40%. Cette forte diminution s'explique par un niveau d'encours moyen de placement s'élevant à 60M€ sur l'année contre 80 M€ en 2024. Cette tendance s'applique également au taux de rendement moyen annuel de la trésorerie qui s'établit à 2.87 % contre 3.57 % l'an dernier.

Autres produits financiers 330 K€

Ces produits sont composés exclusivement de la remise d'intérêts lié au dispositif du « bouclier financier » de la Banque des territoires.

Charges d'intérêts < 33 277 K€ >

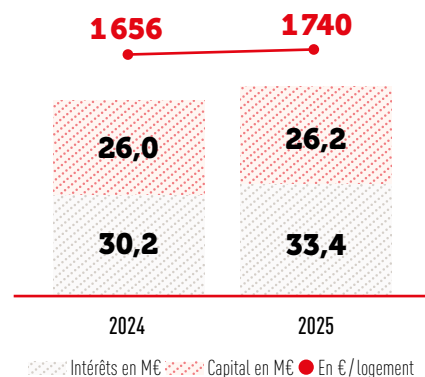
Les intérêts sur emprunts et sur lignes de crédits s'élèvent à 33 277 K€ en 2025 et s'analysent comme suit :

- les intérêts payés sur emprunts de 33 465 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 -1 161K€,
- les intérêts sur lignes de crédit et découverts pour 42 K€,
- les frais accessoires sur emprunts, des indemnités versées pour remboursements anticipés et intérêts de compte courant débiteur de 931 K€.

Les remboursements d'emprunts, hors remboursements anticipés et diminution de capital s'élèvent à 56 649 K€ soit 1 740 € par logement.

Ils sont constitués de 26 213 K€ de capital et 33 436 K€ d'intérêt. Les annuités d'emprunts représentent 36.60 % des produits locatifs en 2025.

Annuités d'emprunt hors remboursements anticipés



Marge sur ventes 14 562 K€

Vente de patrimoine 13 288 K€

Dans le cadre de la vente HLM, nous avons dégagé une marge de **11 434 K€** pour 109 logements (dont 27 logements en BRS) se répartissant principalement par :

- 28 logements de l'agence de Lyon pour un prix de vente de 6 355 K€,
- 14 logements de l'agence Carré de Soie pour un prix de vente de 2 348 K€,
- 17 logements de l'agence Porte des Alpes pour un prix de vente de 2 486 K€,
- 24 logements de l'agence de Val de Saône pour un prix de vente de 3 530 K€,
- 7 logements de l'agence Porte du Sud pour un prix de vente de 817 K€,
- 8 logements de l'agence de Givors pour un prix de vente de 1 050 K€,
- 11 logements de l'agence Porte de l'Ouest pour un prix de vente de 1 777 K€.

La vente de 4 locaux d'activité et de 8 terrains et réserves foncières nous a permis de dégager une marge de **1 854 K€**.

Vente de Stocks 1 274 K€

Dans le cadre de la vente de stocks, nous avons dégagé une marge de **290 K€** pour la vente de 23 logements à Albigny-Sur-Saône et de **58 K€** pour la vente de 6 commerces.

Dans le cadre des opérations d'aménagements publiques et privées, nous avons constaté une marge globale de **926 K€** dont principalement **735 K€** pour l'opération Caluire-et-Cuire Montessuy et **135 K€** pour l'opération Saint-Priest Zac du Triangle, ces résultats sont neutralisés jusqu'à la fin des opérations.

Résultat exceptionnel 5 240 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 5 240 K€ au titre de l'exercice 2025 est lié principalement :

- aux dégrèvements d'impôts obtenus : 6 432 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 réajustements de la dépréciations de nos actifs : <2166 K€>,
- aux produits exceptionnels de nos différentes activités 784 K€,
- aux coûts des sinistres minorés des remboursements perçus : <110 K€>,
- aux charges exceptionnelles de nos différentes activités < 565 K€>,
- aux valeurs nettes comptables des composants remplacés et des mises au rebut : <1 431 K€>,
- aux démolitions : <2 351 K€> détaillées dans le tableau ci-après.

Coûts et produits des démolitions en K€	2025
Produits exceptionnels / subventions démolitions	751
Charges démolitions (coût technique + coût social)	<1 595>
Charges récupérables non récupérées	<730>
Dotations aux provisions pour charges de démolitions	<1 999>
Reprises de provisions pour charges de démolitions	1 846
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations	<624>
Reprises de provisions pour dépréciation des immobilisations	
Dotations aux amortissement exceptionnels pour démolition	
VNC bâtiments démolis	
Total	<2 351>

Résultat net 6 243 K€

Le résultat net après impôt sur les sociétés et intéressement s'élève à 6 243 K€. Au titre de l'exercice 2025, Lyon Métropole Habitat réalise un résultat fiscal de 153 K€ imputable sur le déficit reportable de 3 516 K€. Par ailleurs, un intéressement de 1 659 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 2025 de 6 242 541.43 € dont 2 952 223.55 € en SIEG de la manière suivante :

- 12 049 350.71 € en réserve de plus-values nettes sur cessions de patrimoine HLM dont 9 662 018.44 € en SIEG.

Le résultat de l'exercice étant inférieur à la réserve de plus-value nette sur cessions de patrimoine HLM, il convient d'imputer le solde comme suit :

- - 5 806 809.28 € en prélèvement sur le report à nouveau créateur dont - 6 709 794.89 € en SIEG.



• Résidence Octavie Choux à Caluire-et-Cuire

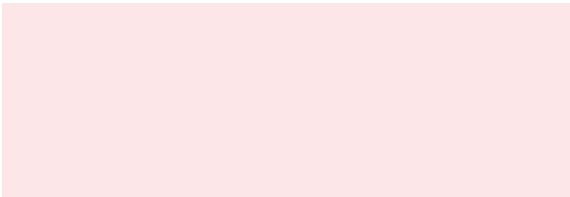
Le résultat de l'activité d'organisme foncier solidaire est intégré à hauteur de 3 149 535.57 € dont 3 149 092.11 dans l'activité SIEG, 3 115 721.06 € sont à affecter en réserve de plus-value sur cession de patrimoine HLM, le solde 33 371.05 € en report à nouveau créateur.

Après affectation du résultat 2025, la réserve des plus-values nettes sur cessions de patrimoine HLM s'élèvera à 101 801 232.52 €

Les réserves diverses s'élèveront à 21 936 616.61 €

Et le report à nouveau créateur à 51 614 259.65 €.

NOTES



A series of horizontal red lines for writing notes, with a large pink graphic element on the right side that partially overlaps the lines.



Rédaction

Direction financière



Suivi de projet

Direction de la communication



Conception/réalisation

In médias res
mai 2026



Crédit photos

Laurence Danière
Vladimir de
Mollerat du Jeu
Tim Douet
Romain Etienne /
collectif Item
Eva Sanchez



Siège social

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



www.lmhhabitat.fr



LYON
METROPOLE
HABITAT