

Nombre de membres au Conseil Métropolitain : 101 titulaires – 42 suppléants	Conseillers en fonction : 101 titulaires – 42 suppléants	Conseillers présents : 56 Dont suppléant(s) : 0 Pouvoirs : 29 Absent(s) excusé(s) : 39 Absent(s) : 6
---	---	--

Date de convocation : 10 décembre 2024

Vote(s) pour : 85  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL METROPOLITAIN

**Séance du Lundi 16 décembre 2024,**

Sous la présidence de Monsieur François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole, Maire de Metz, Membre Honoraire du Parlement.

Secrétaire de séance : Pascal GAUTHIER.

Point n° 2024-12-16-CM-35.6 :

**Examen du rapport annuel des représentants de l'Eurométropole de Metz au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML) Eurométropole Metz Habitat - Exercice 2023**

Rapporteur : Monsieur Pierre MUEL

Le Conseil,  
Les Commissions entendues,


VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.1524-5 alinéa 14,  
VU la délibération du Conseil métropolitain en date du 28 septembre 2021 désignant les représentants de Metz Métropole au Conseil d'Administration de la SAEML Eurométropole Metz Habitat,

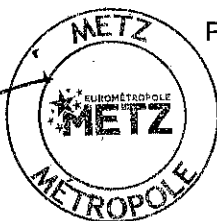
VU le rapport annuel écrit des représentants de Metz Métropole au Conseil d'Administration de la SAEML Eurométropole Metz Habitat pour l'exercice 2023 joint en annexe,

APPROUVE le rapport présenté.

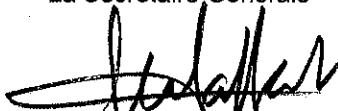
Metz, le 17 décembre 2024

Le Secrétaire de séance

  
Pascal GAUTHIER  
Directeur Général des Services



Pour extrait conforme  
Pour le Président et par délégation  
La Secrétaire Générale

  
Marjorie MAFFERT-PELLAT



Rapport annuel des représentants de l'Eurométropole de  
Metz  
au sein de la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale  
Eurométropole Metz Habitat,  
en application de l'article L.1524-5 du Code Général des  
Collectivités Territoriales

Exercice 2023

RAPPORT DES REPRESENTANTS DE L'EUROMETROPOLE DE METZ AU SEIN DE LA SAEML  
EUROMETROPOLE METZ HABITAT 2023

**SOMMAIRE**

Fiche signalétique de la SEM.....	page 3
Synthèse des comptes annuels au 31/12/2023.....	page 4
Faits majeurs de l'exercice liés à l'activité 2023.....	page 5
Faits majeurs de l'exercice liés au bilan financier 2023.....	page 5
Faits majeurs 2023 et Perspectives 2024.....	page 6

*Toutes les informations fournies dans le présent rapport, formalisé par le Contrôle de Gestion Externe, sont issues des documents transmis par la société (notamment rapport annuel d'activité, rapport de gestion, comptes annuels certifiés).*

FICHE SIGNALÉTIQUE																	
ÉTAT CIVIL																	
EUROMETROPOLE METZ HABITAT																	
Siège social :	10 rue Chanoine Collin BP 20725 57 012 Metz Cedex 1																
N°RCS :	908 780 422 : Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Metz le 13/01/2022																
Date de création :	03/12/2021																
Objet social :	.Gérer, louer et entretenir tous types d'immeubles, principalement des immeubles à usage d'habitation à vocation sociale ou autre, .Acquérir et vendre tout type d'immeuble notamment en accession sociale, .Assurer l'activité d'administration de bien de tout type d'immeuble, .Etudier et réaliser l'ensemble des travaux notamment d'améliorations énergétiques pour les organismes d'habitation à loyers modérés et pour toute collectivité, .Assurer des prestations de services et d'ingénieries pour le compte de tiers en faveur des organismes d'habitation à loyers modérés ainsi que tout organisme de ce type et des collectivités.																
Forme juridique :	Société d'Economie Mixte																
Président :	Anne FRITSCH-RENARD																
Directeur Général	Pascal COURTINOT																
Commissaire aux Comptes :	Semaphores Audit																
Nombre de logements fin 2023 :	13 035 dont 12 403 collectifs et 632 individuels																
Nombre de salariés fin 2023 :	264																
ACTIONNARIAT																	
Capital social de €																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Actionnaires</th> <th>Nombre d'actions détenues</th> <th>Capital</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Metz Métropole</td> <td>643 880</td> <td>144 873 000 €</td> <td>81%</td> </tr> <tr> <td>ADESTIA</td> <td>155 504</td> <td>34 988 400 €</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>799 384</b></td> <td><b>179 861 400 €</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Actionnaires	Nombre d'actions détenues	Capital	%	Metz Métropole	643 880	144 873 000 €	81%	ADESTIA	155 504	34 988 400 €	19%		<b>799 384</b>	<b>179 861 400 €</b>	<b>100%</b>
Actionnaires	Nombre d'actions détenues	Capital	%														
Metz Métropole	643 880	144 873 000 €	81%														
ADESTIA	155 504	34 988 400 €	19%														
	<b>799 384</b>	<b>179 861 400 €</b>	<b>100%</b>														
Nombre total d'administrateurs : 18 *Dont représentants Eurométropole de Metz : 14	Patricia ARNOLD, Ferit BURHAN, Nathalie COLIN-OESTERLE, Anne FRITSCH-RENARD, François GROSIDIER, Cédric GOUTH, Chanty HO, Walter KURTZMANN, LOGIN Frédérique, Martine MICHEL, Frédéric NAVROT, Gertrude NGO KALDIOP, Lucien VETSCH, Salvatore TABONE, Lucien VETSCH.																
*Dont représentants de ADESTIA : 2	Gildas LE HAN et Philippe BLECH.																
*Dont représentants des locataires : 2	Martine LUCKHAUS et Claudine ETESSE																
JURIDIQUE																	
Conventions conclues avec MM :	Aucune en 2023																
FINANCIER																	
Dernier résultat net comptable connu au 31/12/2023:	3 546 121 €  Bureau du 11/12/2023 : Projet de construction de 32 logements, rue Charles le Payen à Metz : demande de garantie d'emprunt pour un montant total de 2 521 820 €. Bureau du 11/12/2023 : Projet de résidentialisation et de réhabilitation rue de Normandie à Metz : demande de garantie d'emprunt pour un montant total de 3 407 165 €. Bureau du 11/12/2023 : Projet de réhabilitation situé quartier Saint Eloy à Woippy : demande de garantie d'emprunt pour un montant total de 2 529 997 €, Bureau du 11/12/2023 : Projet de résidentialisation et de réhabilitation situé boulevard de Guyenne et Provence à Metz : demande de garantie d'emprunt pour un montant total de 7 902 933 €. Bureau du 11/12/2023 : Projet d'acquisition-amélioration situé rue Dupont des Loges à Metz : demande de garantie d'emprunt pour un montant total de 5 588 600 €. Bureau du 23/05/2023 : Projet de réhabilitation situé rue des Minimes à Metz : demande de garantie d'emprunt pour un montant total de 1 857 700 €. Bureau du 20/03/2023 : Projet d'acquisition-amélioration situé route de Woippy à Metz : demande de garantie d'emprunt pour un montant total de 481 374 €. Bureau du 20/03/2023 : Projet d'acquisition-amélioration situé route de la Prévôté à Montigny lès Metz : demande de garantie d'emprunt pour un montant total de 453 222 €. Bureau du 20/03/2023 : Projet d'acquisition-amélioration situé rue du cimetière à Montigny lès Metz : demande de garantie d'emprunt pour un montant total de 771 476 €.																

## Synthèse des comptes annuels au 31/12/2023 :

Eurométropole de Metz Habitat - Comptes annuels au 31/12/2023 en €							
Compte de résultat : Eurométropole de Metz Habitat	SEM EMH	SEM EMH	OPH Metz Métropole	Compte de résultat : Eurométropole de Metz Habitat	SEM EMH	SEM EMH	OPH Metz Métropole
CHARGES	2023	2022	2021	PRODUITS	2023	2022	2021
60 - Achats	6 374 522 €	5 418 497 €	5 747 453 €	70 - Chiffre d'affaires	76 271 279 €	71 201 203 €	69 582 812 €
61 - Services extérieurs	26 243 738 €	26 088 518 €	21 580 881 €	71 - Production stockée	0 €	0 €	0 €
62 - Personnel extérieur	0 €	0 €	0 €	72 - Production immobilisée	393 471 €	380 164 €	312 126 €
62 - Autres services extérieurs	0 €	0 €	0 €	74 - Subventions d'exploitation	0 €	198 093 €	136 791 €
63 - Impôts et taxes	11 442 851 €	9 848 118 €	9 477 270 €	75 - Autres produits	1 416 743 €	1 420 643 €	1 283 971 €
64 - Personnel	14 619 717 €	12 461 036 €	12 815 582 €	76 - Produits financiers	1 792 125 €	232 173 €	266 687 €
64 - Autres comptes	0 €	0 €	0 €	77 - Produits exceptionnels	8 654 037 €	8 090 443 €	3 841 478 €
65 - Autres charges courantes	686 808 €	1 418 837 €	1 333 356 €	78 - Reprise amortissements & provisions	2 026 762 €	3 077 894 €	2 550 310 €
66 - Charges financières	4 118 298 €	2 185 777 €	2 016 351 €	79 - Transferts de charges	413 266 €	406 048 €	470 614 €
67 - Charges exceptionnelles	7 203 927 €	3 132 534 €	3 884 268 €				
68 - Dotations amortissements & provisions	18 176 624 €	15 172 636 €	16 123 605 €				
Participation des salariés	0 €	0 €	0 €				
Impôts sur les bénéfices	555 277 €	98 342 €	103 888 €				
<b>Total charges</b>	<b>87 421 564 €</b>	<b>75 822 292 €</b>	<b>73 092 754 €</b>	<b>Total produits</b>	<b>90 957 684 €</b>	<b>85 004 461 €</b>	<b>78 444 789 €</b>
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>3 546 121 €</b>	<b>9 182 169 €</b>	<b>5 352 035 €</b>				
<b>Bilan : Eurométropole de Metz Habitat</b>							
ACTIF	2023	2022	2021	PASSIF	2023	2022	2021
Immo incorporelles (20)	760 171 €	881 738 €	461 116 €	Capital	179 861 445 €	179 861 445 €	19 565 848 €
Terrain, Construction & Instal techniques (21)	301 585 876 €	308 130 737 €	288 308 406 €	Réserves	459 108 €	0 €	60 210 333 €
Autres immo. Corporelles (23)	0 €	0 €	0 €	Report à nouveau	8 723 061 €	0 €	59 564 743 €
Immo. Corporelles en cours	37 163 380 €	16 857 048 €	30 857 047 €				
Immo. Financières (27)	528 901 €	512 807 €	516 749 €	Résultat net de l'exercice	3 546 121 €	9 182 169 €	5 352 035 €
Avances et acomptes	0 €	0 €	0 €	Subv. d'investissement	43 172 423 €	40 895 292 €	36 422 185 €
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS</b>	<b>340 048 327 €</b>	<b>324 382 328 €</b>	<b>320 143 318 €</b>	Provisions /risques & charges	12 122 701 €	11 202 324 €	12 417 344 €
Comptes liaison Actif	0 €	0 €	0 €	Provisions réglementées	0 €	0 €	0 €
Capital souscrit non appelé	0 €	0 €	0 €	Recettes à classer ou régulariser	0 €	0 €	0 €
				Comptes liaison Passif	0 €	0 €	0 €
				<b>TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>247 884 858 €</b>	<b>241 141 230 €</b>	<b>193 532 488 €</b>
				Dettes financières à plus d'un an	151 931 591 €	152 548 730 €	147 680 253 €
Avances versées	11 183 €	152 131 €	15 621 €	<b>TOTAL CAPITAUX PERMANENTS</b>	<b>399 816 448 €</b>	<b>393 689 968 €</b>	<b>341 212 741 €</b>
Stocks et encours (37)	75 306 €	73 918 €	59 432 €	Avances reçues	0 €	0 €	0 €
Créances d'exploitation (410,411)	20 559 373 €	17 447 519 €	11 030 156 €	Dettes fournisseurs	7 360 404 €	5 571 964 €	4 587 778 €
Autres créances	969 160 €	953 204 €	898 753 €	Dettes fiscales et sociales	4 603 470 €	3 155 048 €	3 183 808 €
Mandants	0 €	0 €	0 €				
Charg. const. Avance (486)	12 305 €	31 116 €	18 918 €	Dettes financières à moins d'un an	12 033 993 €	7 985 994 €	13 272 231 €
Charges à répartir (481)	0 €	0 €	1 418 €	Produits constatés d'avance	3 125 928 €	2 148 234 €	0 €
Avances reçues				Dettes sur Immos et Autres dettes	9 380 928 €	9 800 020 €	9 486 743 €
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>21 627 328 €</b>	<b>18 657 886 €</b>	<b>12 024 298 €</b>	<b>TOTAL DETTES A COURT TERME</b>	<b>36 504 723 €</b>	<b>28 661 259 €</b>	<b>30 530 568 €</b>
Placements, SICAV (50)	0 €	0 €	0 €	Crédits trésorerie			
Dispo. caisse, banque (51,53)	75 005 516 €	79 450 117 €	40 380 184 €				
<b>TOTAL TRESORERIE</b>	<b>75 005 516 €</b>	<b>79 450 117 €</b>	<b>40 380 184 €</b>	<b>TOTAL DECOUVERT</b>			
<b>TOTAL GENERAL ACTIF</b>	<b>436 641 172 €</b>	<b>422 490 332 €</b>	<b>372 547 780 €</b>	<b>TOTAL GENERAL PASSIF</b>	<b>436 641 172 €</b>	<b>422 490 332 €</b>	<b>372 547 780 €</b>

Source : Comptes annuels 2023

• **Données financières synthétiques comparatives :**

	2023	2022
Chiffre d'affaires global	76 271 279 €	71 201 203 €
Résultat de l'exercice	3 546 121 €	9 182 169 €
Total du Bilan	436 641 172 €	422 490 332 €
Actif immobilisé	340 008 327 €	324 382 328 €
Capitaux Propres	247 884 858 €	241 141 230 €
Dettes à plus de 1 an	151 931 591 €	152 548 730 €
Dettes à moins de 1 an	12 033 993 €	7 985 994 €

Source : Comptes annuels 2023

## I – FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE LIES A L'ACTIVITE

1. La SAEML a été créée le 3 décembre 2021 avec pour actionnaires l'Eurométropole de Metz (81%) et Adestia (19%). Le capital social s'élève au 31/12/2023 à 179 861 400 € réparti en 799 384 actions.

La SAEML a obtenu du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, l'agrément lui permettant d'exercer son activité de bailleur social, par arrêté du 14 juin 2022.

A fin 2023, la SAEML comptait 13 035 logements dont 12 403 logements collectifs et 632 logements individuels.

2. En 2023 le Conseil d'administration s'est réuni 5 fois.

## II – FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE LIES AU BILAN FINANCIER

### 2.1. Les principaux chiffres clés du bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2023

*A noter que les chiffres de 2021 correspondent à l'ancien OPH Metz Métropole. Les comptes 2022 et 2023 sont ceux de la SEM Eurométropole Metz Habitat.*

#### Au niveau du Bilan :

L'actif circulant augmente de 9,6 M€ suite à l'évolution des créances d'exploitation (20,6 M€ en 2023 contre 11 M€ en 2021). Ce poste est composé en 2023 de 14,4 M€ de subventions à recevoir et 5,5 M€ de créances locataires et organismes payeurs APL.

Les disponibilités, qui ont doublé entre 2021 et 2022 atteignant 79,5 M€, se sont stabilisées à 75 M € en 2023.

Pour mémoire, les capitaux propres en 2022 s'élevaient à 179,8 M€ à la suite de la création de la SAEML avec l'apport en capital d'ADESTIA de 34,9 M€ ; ces capitaux propres sont restés inchangés en 2023.

Les dettes à long terme s'élèvent à 152 M € contre 152,5 M€ l'exercice précédent. Les dettes à court terme sont d'un montant de 36,5 M€ contre 28,6 M€ en 2022 et correspondent à l'ensemble des prêts contractés pour le financement des opérations. En contrepartie, le stock des immobilisations en cours a plus que doublé entre 2022 et 2023 passant de 16,8 M€ à 37,2 M€ ce qui correspond en particulier aux dépenses liées aux programmes neufs (36 logements à Ars sur Moselle, 10 à Montigny lès Metz et 59 à Metz), aux investissements

d'améliorations et de réhabilitations. Cette tendance témoigne d'efforts d'investissements importants pour renouveler le parc actuel.

Au niveau du Compte de résultat :

Le chiffre d'affaires augmente entre 2022 et 2023 de 5 M€ et s'établit à 76,3 M€ contre 71,2 M€ en 2022. Le chiffre d'affaires, issu des loyers, représente 84% de l'ensemble des produits, et entraîne une hausse du total des produits passant de 85 M€ en 2022 à 91 M€ en 2023.

Les revenus des loyers qui représentent 59,5 M€ en 2023, sont en hausse de 4,16 % par rapport à 2022. Cette hausse intervient alors même que le parc locatif des logements accuse une diminution passant de 13 391 à 13 035 entre les deux exercices.

Cette baisse nette de 356 logements (soit 2,66% du parc) s'explique par des sorties de patrimoine : vente de 6 pavillons (Bitche et Metz), fin du bail emphytéotique de Ranconval (soit 52 logements collectifs), et de Saint Exupéry (soit 268 logements collectifs).

En revanche, la hausse des revenus locatifs s'explique d'une part, par l'application d'une augmentation de 3,00 % sur les loyers conventionnés à partir du 1er janvier 2023 et, d'autre part, depuis le 31 décembre 2021, par une réduction des vacances des logements, passant de 1 129 à 705, soit une remise en location de 424 logements.

Les charges sont en hausse également mais de façon plus significative que les produits. Les salaires et les charges sont en forte hausse de + 2,57 M€ entre 2022 et 2023, elles peuvent s'expliquer par une augmentation nette des effectifs de 10 agents en 2023 (52 embauches contre 42 départs). Par ailleurs, il est à noter une hausse de la taxe foncière de 6,4 M€ à 7,7 M€ compte tenu de la revalorisation de 7 % des valeurs cadastrales et des décisions d'augmentation des taux prises par les communes.

Le résultat financier s'établit à -2,3 M€. Les produits financiers sont de 1,8 M€ et les charges financières s'élèvent à 4,1 M€ correspondant aux intérêts sur opérations locatives. Les produits financiers sont passés de 0,23 M€ en 2022 à 1,8 M€ en 2023 (0,7 M€ d'intérêts et 1,1 M€ rémunéré en compte courant à la Banque des territoires).

Les annuités d'emprunt augmentent de 15,6 M€ à 18 M€. Cette hausse tient à l'augmentation à deux reprises du taux du livret A en 2022 (et une hausse fixée à 3 % depuis le 1<sup>er</sup> février 2023) ainsi qu'à l'effet des nouveaux emprunts contractés en 2022.

Le résultat exceptionnel baisse de 4,96 M€ à 1,45 M€ entre 2022 et 2023 compte tenu de la hausse des dotations aux amortissements et aux provisions (+ 2,18 M€).

Le résultat net s'élève à 3 546 121 € dont 1 839 984€ du secteur agréé et 1 706 136 € du secteur non agréé. Le résultat net affecté en réserve légale est de 177 306 € et le report à nouveau de 3 368 814 €.

Dividendes distribués :

S'agissant du second exercice social 2023 de la SEM EMH, il a été décidé de procéder au versement de dividendes en 2024 à ses actionnaires sur les résultats 2023. Les dividendes perçus par l'Eurométropole de Metz s'élèvent à 883 754,28 €.

## 2.2. Informations financières complémentaires diverses

### – Effectifs

Au 31/12/2023, l'effectif en ETP de la société est stable et s'élève à 264 personnes.

### – Délais de paiement fournisseurs

A fin 2023, le délai moyen de paiement était de 14 jours (contre 16 en 2022).

### – Autres

*Concernant le mandat des administrateurs et les mandats de commissaires aux comptes :*

Au cours de l'exercice 2023, et par délibération du Conseil Métropolitain du 3 Avril 2023, le Conseil d'Administration est composé par 14 sièges réservés à l'EMM, 2 à CDC habitat filiale Adestia, 2 aux représentants des locataires, 5 censeurs ; et avec voix consultative : 4 représentants du comité social économique et 2 du comité social économique.

Concernant les conventions déjà soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale (article L.225-38 du Code du Commerce) : aucune convention n'est signée en 2023.

## III – Faits majeurs 2023 et perspectives 2024

### 3.1. Faits majeurs 2023 :

Pour rappel, la Société d'Economie Mixte Eurométropole de Metz Habitat a été créée le 03 décembre 2021 et a été immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Metz en date du 13 janvier 2022 (avec effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2022). Ses actionnaires sont l'Eurométropole de Metz et Adestia.

Le capital initial a été fixé à 225 000 €, réparti pour 800 actions de 225 € à l'Eurométropole de Metz, et pour 200 actions de 225 € à Adestia.

L'apport de la totalité des capitaux propres de l'OPH Metz Métropole est évalué à 181 115 100 € (Cent quatre-vingt-un million cent quinze mille cent euros) représentant 804 956 actions de 225 €. Une réduction de capital non motivée par des pertes (de 36 422 100 € soit 161 876 actions de 225 €), reconstruit les subventions d'investissements de l'OPH Metz Métropole absorbée. Cette réduction de capital ramène ainsi le capital détenu par l'Eurométropole de Metz à 144 873 000 €, soit 643 880 actions de 225 €. Un apport en numéraire de la part d'Adestia en 2022, d'un montant de 34 943 400 €, porte le capital détenu par Adestia à 34 988 400 €, soit 155 504 actions de 225 €.

En 2023, la SEM Eurométropole Metz Habitat a perçu un boni liquidatif de 2 104 966 € dans le cadre de la liquidation de l'Association ALOES. Le montant dû pour l'impôt sur les sociétés sur cette opération représente 526 242 €. La SEM EMH a, par rescrit à l'administration fiscale, demandé l'exonération de ce boni obligatoirement affecté à la réalisation de travaux d'amélioration des logements.

En 2023, la SEM Eurométropole Metz Habitat a souscrit des placements sur trois comptes à termes auprès de la BECM sur des durées de 12 mois. Les produits financiers sur 2023 sont



estimés à 678 001 €. Les produits financiers tiennent également compte de la rémunération, (au taux de l'€ster – 0,25%) du compte courant ouvert auprès de la Banque des Territoires pour un total de 1 078 621 €.

Du point de vue comptable, l'exercice 2023 se caractérise par :

- Une hausse des revenus locatifs qui s'explique d'une part, par l'application d'une augmentation de 3,00 % sur les loyers conventionnés à partir du 1er janvier 2023 et, d'autre part, depuis le 31 décembre 2021, par une réduction des vacances des logements correspondant à une remise en location de 424 logements en 2023,
- L'impact de l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) mis en place depuis le 1<sup>er</sup> février 2018, s'accompagnant d'un dispositif de modulation de la cotisation CGLLS afin de lisser l'impact de la RLS,
- Une hausse des charges notamment de la masse salariale, en hausse par rapport à l'exercice précédent, à effectif (en ETP) quasi constant,
- La hausse des annuités d'emprunt tenant aux augmentations successives du taux du livret A (établie à 3 % depuis le 1er février 2023).

Les risques locatifs (les impayés et les vacances) et la hausse de la masse salariale, impactent la marge d'autofinancement.

Les effets inflationnistes notamment la hausse du coût de l'énergie et des matières premières, ont eu un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à l'activité de la SEM EMH et ont allongé les délais de réalisation de certains chantiers.

Le pouvoir d'achat des locataires est également impacté par cette poussée inflationniste, avec le risque subséquent de hausse du niveau des loyers impayés : le ratio dotation pour créances douteuses / loyers est de 1,86 % en 2023 contre 1,35 % en 2022 (médiane des offices est de 1.40 %).

Le Livret A, dont le taux est indexé à l'inflation, renchérit le coût des emprunts de la SEM EMH. Ce taux s'est établi à 3 % depuis le 1er février 2023.

### **3.2. Perspectives 2024**

L'évolution prévisible et les perspectives d'avenir de la SEM EMH sont conditionnées par les éléments suivants :

- La baisse confirmée sur 2023 du nombre de logements vacants doit se prolonger,
- Les risques locatifs que sont les impayés demeurent un élément sensible impactant la marge d'autofinancement, tout comme la maîtrise de la masse salariale,
- Des dépenses d'entretien et de rénovation qui doivent être maintenues pour rendre le patrimoine attractif,
- Les impacts financiers du PSP mise à jour début 2023 et du programme ANRU,
- Les impacts financiers de la fin des baux emphytéotiques sur les prochaines années.

Néanmoins, il est à souligner :

- Une évolution négative du contexte social avec des données macro-économiques défavorables pour l'activité telle que l'évolution incertaine de l'inflation générant un

risque accru d'insolvabilité des clients locataires, ou encore la hausse de l'indice du coût de la construction grevant les entretiens et la production de logements neufs,

- Les effets de l'augmentation à 3 % du Livret A en février 2023 sur la dette en 2024.

Madame Patricia ARNOLD  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Madame Nathalie COLIN-OESTERLE  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Monsieur François GROSDIDIER  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Monsieur Walter KURTZMANN  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Madame Chanty HO  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Monsieur Frédéric NAVROT  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Monsieur Salvatore TABONE  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Monsieur Ferit BURHAN  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Madame Anne FRITSCH-RENARD  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Monsieur Cédric GOUTH  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Madame LOGIN Frédérique  
Mandataire EuroMétropole de Metz



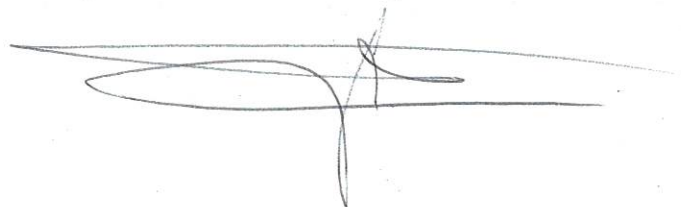
Madame Martine MICHEL  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Madame Gertrude NGO KALDJOP  
Mandataire EuroMétropole de Metz



Monsieur Lucien VETSCH  
Mandataire EuroMétropole de Metz



## Résumé de l'acte

### 057-200039865-20241216-2024-12-DC35-6-DE

**Numéro de l'acte :** 2024-12-DC35-6  
**Date de décision :** lundi 16 décembre 2024  
**Nature de l'acte :** DE  
**Objet :** Examen du rapport annuel des représentants de l'Eurométropole de Metz au sein du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML) Eurométropole Metz Habitat - Exercice 2023  
**Classification :** 5.6 - Exercice des mandats locaux  
**Rédacteur :** Catherine DELLES  
**AR reçu le :** 18/12/2024  
**Numéro AR :** 057-200039865-20241216-2024-12-DC35-6-DE  
**Document principal :** 99\_DE-35-6.pdf

#### Historique :

18/12/24 09:16	En cours de création	
18/12/24 09:17	En préparation	Catherine DELLES
18/12/24 11:45	Reçu	Catherine DELLES
18/12/24 11:46	En cours de transmission	
18/12/24 11:51	Transmis en Préfecture	
18/12/24 12:01	Accusé de réception reçu	