

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille
 Siège : 425, boulevard Gambetta
 59200 Tourcoing

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT
 du registre des délibérations du Conseil d'Administration

CONSEIL D'ADMINISTRATION
 Réunion du 21 décembre 2023 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

De 15h10 à 15h30 Présidence de Monsieur Jean-François DEVILLERS, Vice-Président de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 20

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Nicole CREPIN, Véronique DELCOURT, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Nicole CREPIN
 Mme Bérengère DURET Pouvoir à M. Yvon PETRONIN
 M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

A 16h00 Mme Ghislaine WENDERBECQ a donné pouvoir à M. Yvon PETRONIN

A 17h05 M. Marcel-Alain LEQUENNE a donné pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM
 Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Séverine CUNY, Directrice Juridique
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Florence REGOUDT, Conseillère Technique, Direction Générale
 Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mme Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT

M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
 M. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

DELIBERATION 23/A037

**Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille**

Siège : 425 boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le

ID : 059-413782509-20231221-23A037-DE



Délibération : 23/A037

Service Direction Générale

Objet COTISATION ANNUELLE AU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (FSL)

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration qu'il y a lieu de cotiser au Fonds de Solidarité Logement au titre de l'année 2023.

Ce fonds de solidarité vise à lutter contre les exclusions en octroyant une aide de la collectivité à toute personne ou famille confrontée à une inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence dans son accès à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir ou pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Ce fonds de solidarité est financé par des contributeurs volontaires au titre desquels les bailleurs, cette contribution étant fixée à 4€ par logement.

Conformément à la convention relative aux modalités de financement volontaire du FSL conclue entre la Métropole Européenne de Lille, qui a pris compétence sur son territoire, et l'Union Régionale pour l'Habitat Hauts de France, la contribution de Lille Métropole Habitat a été fixée à 121 060 € correspondant aux 30 265 logements composant son patrimoine (source fichier RPLS 2022).

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégué pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

**ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente**

Anne VOITURIEZ



A large, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anne VOITURIEZ', written over a faint horizontal line.

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille
 Siège : 425, boulevard Gambetta
 59200 Tourcoing

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT
 du registre des délibérations du Conseil d'Administration

CONSEIL D'ADMINISTRATION
 Réunion du 21 décembre 2023 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

De 15h10 à 15h30 Présidence de Monsieur Jean-François DEVILLERS, Vice-Président de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 20

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Nicole CREPIN, Véronique DELCOURT, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Nicole CREPIN
 Mme Bérengère DURET Pouvoir à M. Yvon PETRONIN
 M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

A 16h00 Mme Ghislaine WENDERBECQ a donné pouvoir à M. Yvon PETRONIN

A 17h05 M. Marcel-Alain LEQUENNE a donné pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM
 Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Séverine CUNY, Directrice Juridique
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Florence REGOUDT, Conseillère Technique, Direction Générale
 Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mme Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT
 M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
 M. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

**Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille**

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 23/B005

SERVICE Direction de la Performance et de la Gestion Financière

OBJET BUDGET DE L'EXERCICE 2024
SECTIONS D'EXPLOITATION ET D'INVESTISSEMENT

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration :

➡ Que le budget d'exploitation de l'exercice 2024 tel qu'il est présenté, laisse apparaître le résultat suivant :

• Produits de l'exercice :	252 607 500 €
• Charges de l'exercice :	265 425 300 €

	- 12 817 800 €

Ce résultat déficitaire viendra réduire les « reports à nouveaux » constitués les années précédentes.

➡ Que le budget d'investissement de l'exercice 2024 tel qu'il est présenté, laisse apparaître le résultat suivant :

• Recettes de l'exercice (Ressources) :	195 465 330 €
• (hors Report)	
• Dépenses de l'exercice (Emplois) :	201 050 800 €

• Variation du Fonds de Roulement : (Prélèvement)	- 5 585 470 €

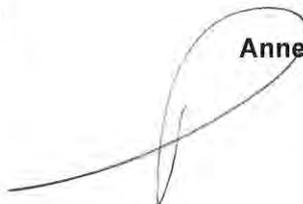
Cette variation négative contribue à faire diminuer le fonds de roulement.

Compte tenu du document joint, qui donne les orientations, informations et hypothèses qui ont conduit à l'élaboration des budgets 2024 (« Exploitation » et « Investissement »), communiqué en Conseil d'Administration et précisant les impacts de l'IRL de 3,50 % sur l'autofinancement 2024 de l'Office, la Présidente propose que les membres du Conseil d'Administration approuvent sa proposition et donnent leur accord au Directeur Général pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

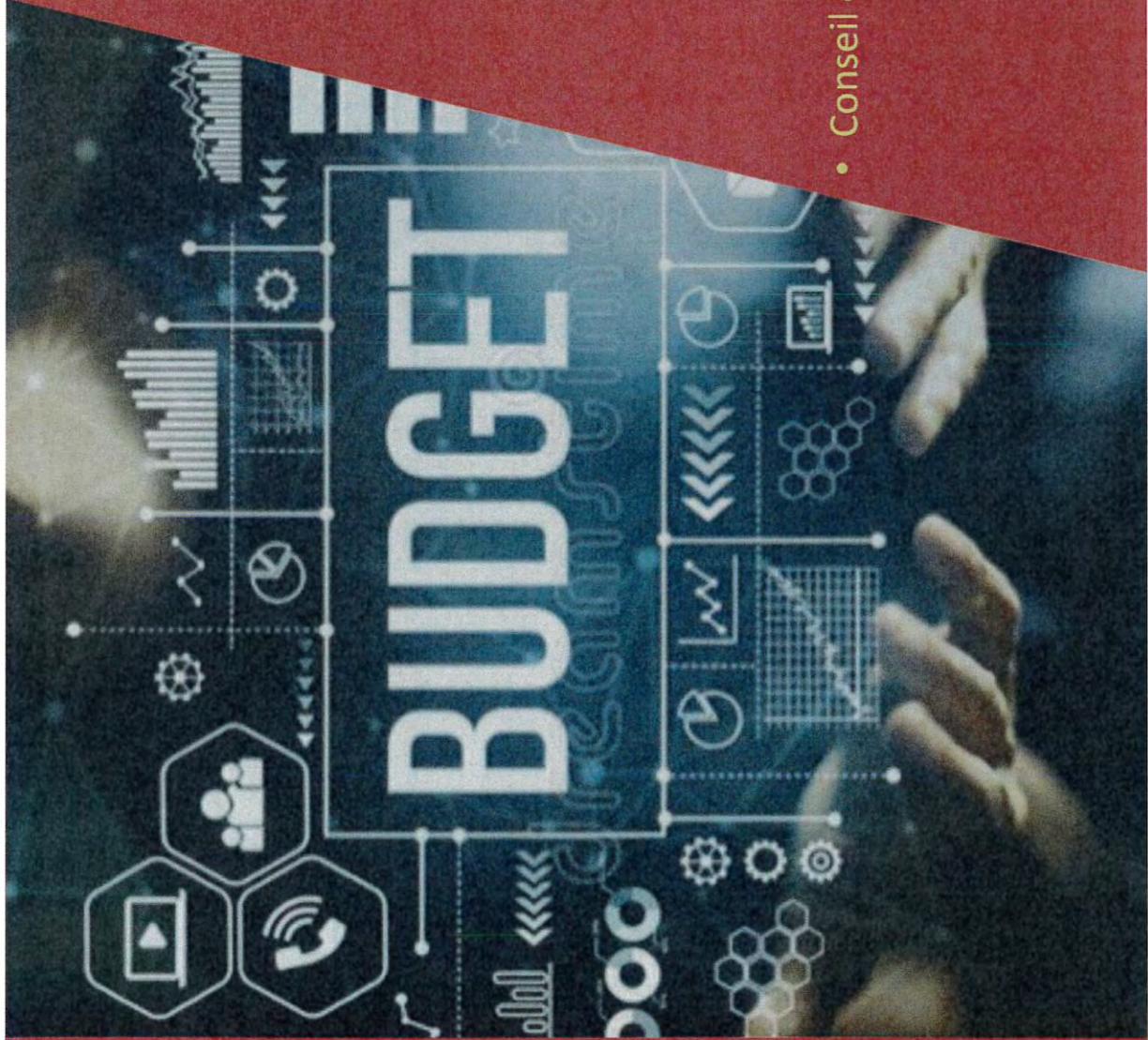


ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ



LINK



BUDGET 2024

• Conseil d'Administration - 21 décembre 2023

Envoyé en préfecture le 27/12/2023
Reçu en préfecture le 27/12/2023
Publié le
ID : 059-413782509-20231221-23B005-DE



SOMMAIRE

- **Rappel du contexte du Budget 2024 et grands principes de notre construction budgétaire**
- **Évolution des principaux postes du compte de résultat**
- **La Capacité d'Autofinancement**
- **L'Investissement**
- **Le Tableau Emplois Ressources et la Trésorerie**
- **L'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses**

Plan stratégique CAP 26 :

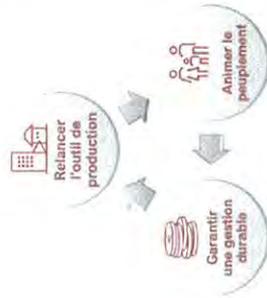
Nos ambitions de reconquête patrimoniale (Plan de développement, Plan de réhabilitation (PSP), peuplement, diversification) sont posées et ont déjà engendré des investissements supplémentaires qui vont encore s'accroître en 2024.

L'année 2023 a été marquée par une forte restructuration de l'organisation des fonctions de développement et de maintenance et réhabilitation du patrimoine.

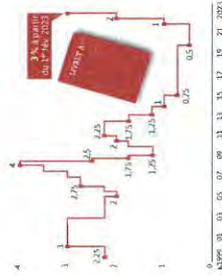
La nouvelle réorganisation des Agences est opérationnelle depuis janvier 2023.

La filière propreté apporte des résultats probants.

La filière technique suit un gros plan de formation et s'est vu attribuer des moyens financiers plus conséquents.



Contexte inflationniste :



Taux du Livret A : Notre encours de dette s'élèvera à 885,9 M€ à fin 2023 dont près de 80% indexés sur le taux du Livret A, qui est un taux variable. Le passage à un taux de 3% depuis février 2023 impacte directement sur notre Autofinancement via un fort accroissement de nos annuités emprunts.

Évolution ICC : L'explosion des coûts des matières premières a un impact majeur sur les prix de revient des opérations et sur l'ensemble de nos dépenses de maintenance. L'indice ICC a progressé de 7% cette année.

Nos inquiétudes relatives à la **fragilisation de la situation de nos locataires** se sont concrétisées : Notamment à cause de l'explosion du coût des énergies qui a eu un impact très négatif sur le montant de la régularisation des charges 2022 appliquée aux locataires en juin 2023, et engendra encore une augmentation sensible des acomptes de charge à compter de janvier 2024.



LIMH ENVIRONNEMENT PARTENARIAL



Convention d'objectifs et de moyens MEL :

Signée en septembre 2019, elle permet à LMH de réaliser son programme de développement, renouvellement et amélioration de l'offre de logements sociaux sans mettre en péril son équilibre financier. Ce soutien se décline en :

- Une **subvention d'investissement de 70 M€** (en + des 31 M€ déjà fléchés sur l'enveloppe habitat / ANRU) pour soutenir le programme d'investissements sur la période de 2019 à 2028 :
 - Part fixe de 70% (compensation au logement x nb de logements construits ou réhabilités)
 - Part variable de 30% conditionnée par l'atteinte d'indicateurs cibles opérationnels relatifs à la performance énergétique (neufs et réhabilitation), la diversification (PLS, accession sociale), la localisation hors QPV, les m² acquis.
- ✓ Pour 2022 : Atteinte de 4 indicateurs sur 5 > versement de 80% de la part variable.
Soit un montant total pour l'exercice 2022 versé avant fin 2023 de 4 237 482 €.
- Une **subvention d'exploitation de 14 M€** sur la période 2019 à 2026 visant à assurer un autofinancement net courant de l'ordre de 5% des loyers, soumise à revoyure pour la période 2027-2028.
- ✓ Non sollicitée en 2023 au titre de l'année 2022.
- ✓ Au regard des résultats 2023, nous serons contraints de solliciter cette subvention d'exploitation à hauteur de 1,7 M€ pour compenser la perte d'autofinancement.
- ✓ Pour le budget 2024, nous prévoyons un autofinancement net courant à 3,8%, nous serons également vraisemblablement contraints de mobiliser la subvention d'exploitation à hauteur de 1.8 M€ pour maintenir l'autofinancement à 5% des loyers

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le

ID : 059-413782509-20231221-23B005-DE



HYPOTHÈSES DE CONSTRUCTION BUDGÉTAIRE – STRUCTURELLES ET FINANCIÈRES

Loyers :

- Augmentation des loyers en 2024 de 3,5% suivant l'évolution de l'IRL voté au CA du 12/10/2023
- Hypothèse IRL prise de 3% en 2025 et 2,4% en 2026
- Poursuite de la revalorisation des loyers à la relocation au taux plafond (appliquée depuis le 01/07/2016).

Maintien des efforts sur les leviers de performance :

- Légère augmentation de nos effectifs sur l'année 2024 vs atterrissage 2023
- Maîtrise de l'ensemble de la vacance hors NPNRU
- Prise en compte d'un risque d'accroissement significatif de l'impayé locatif.

Effort supplémentaire dans l'entretien du parc avec prise en compte des dispositions réglementaires concernant les diagnostics, ceci en cohérence avec la convention d'objectifs et de moyens de la MEL.

Évolution du taux du Livret A : Maintien à 3 % sur l'année 2024.

Maintien des dispositifs fiscaux en matière de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (30% d'abattement résidences en QPV et exonération de TFPB sur les constructions neuves pendant 25 ans), mais réglementation plus contraignante sur les modalités de valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie.

L'Évolution des Principaux Postes du Compte de Résultat

- L'évolution du nombre de logements et les ventes
- Les loyers, la vacance et les impayés
- La maintenance du patrimoine
- Les frais de fonctionnement : personnel et gestion
- Les taxes foncières et dégrèvements
- Les annuités et le poids de la dette
- Synthèse 100 € au logement & ratios DIS
- La CAF et l'autofinancement net courant HLM
- Passage de la CAF au résultat comptable



La Fonderie à Roubaix



Friche Danone à Lille

	2022	Budget 2023	Projection 2023	2024 estimation	2025 estimation	2026 estimation
NB de LGTS FAMILIAUX	32 617	32 005	32 361	31 927	31 810	31 982
dont Mises en Service	224	102	183	174	248	621
dont Rachats						
dont Restructurations	-2	-79	2			
dont Démolitions		603	371	540	298	391
dont Ventes	107	105	70	68	67	58
NB d'EQUIVALENTS (FOYERS)	2 675	2 738	2 675	2 631	2 631	2 653
dont Mises en Service		63				22
dont Démolitions / Ventes / Transformations				44		
TOTAUX	35 292	34 743	35 036	34 558	34 441	34 635

34 558

logements

➤ - 478 logements vs 2023

- **174 mises en service**
- **Friche Danone**, Lille (44 - MOD)
- **Ilot St Liévin**, Wattrelos (39 - MOD)
- **La Fonderie**, Roubaix (25 - MOD)
- **La Sablonnière**, Sainghin en W. (22 - MOD)
- **Rue de Lille**, Sainghin en M. (22 - VEFA)...
- **68 ventes et 540 démolitions**
- **62 ventes** patrimoine ancien.
- **6 ventes** sur la résidence Château chaumière (équilibre d'opération)
- **Démolitions** sur Lille (257 - Concorde) et Roubaix (289 - Epeule, 3 Ponts et Alma) et 16 lgts Chap. d'Elocques.

• **Démolition de 44 équivalents logements**

- Foyer Personnes Agées place Grand-mère



	Réel 2022	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Ventes patrimoine ancien, en CA	11 243	13 892	10 240	8 000	8 200	9 000
dont ventes individuelles	7 795	8 252	6 500	7 030	6 280	8 520
dont équilibrage d'opérations	3 508	5 640	3 740	970	1 920	480
VNC des ventes patrim ancien	5 877	3 622	5 400	1 900	3 100	1 700
Plus-values des produits de cession	5 365	10 270	4 840	6 100	5 100	7 300
% de plus-value	48%	74%	47%	76%	62%	81%

• Projection 2023 :

- **Vente de logements :** Projection à 10,2 M€, en-deçà des objectifs budgétaires avec décalage des ventes d'équilibrage financier de l'opération de réhabilitation Château Chardin, avec un plan de vente empiété de quelques interdictions de ventes, et ralenti par une revue des nouvelles résidences à ouvrir à la vente.
- **Vente de terrains et ensembles immobiliers :** Vente de plusieurs parcelles (Rue des 3 Pierres à Watrelos, Rue du 8 mars à Seclin...) pour 0,6 M€.

76% de plus-value attendue en 2024

• Budget 2024

- Vente de **68 logements** dont 6 dans le cadre d'équilibrage financier d'opérations de réhabilitation : **8,0 M€** en 2024.
- Vente de **terrains et ensembles immobiliers :**

- Vente du terrain St Sauveur 0,8 M€

Variation
2023-2024 :
+ 3,4 %

	Réel 2022	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Loyers des logements en k€	118 950	123 433	124 222	128 458	133 559	137 061
dont RLS	-12 050	-12 611	-11 837	-12 163	-12 000	-12 000
en € mensuels	304 €	321 €	320 €	335 €	350 €	357 €

- **Projection 2023 : 124,2 M€**

Loyers des logements supérieurs de + 789k€ par rapport au budget voté (0,6% d'écart) :

- RLS : + 774 k€
 - Évaluation difficile de ce budget ayant un objectif national et pouvant être révisé en cours d'année.
 - Loyers logements (hors RLS) : +15 k€
- Budget établi de manière prudentielle.

Focus sur l'écart aux loyers plafonds à la relocation :

	déc-21	déc-22	déc-23
Marge Quittemt Plafond Reloc et réel (en M€)	8,73	8,66	8,32
en % par rapport au quittemt réel (année N+1)	6,9%	6,1%	5,7%

- **Budget 2024 : 128,5 M€**

Entre 2023 et 2024, c'est + 4,2 M€ de loyers logements quittancés en plus.

Les effets à la hausse :

- La revalorisation annuelle des loyers pour 4 421 k€ (IRL plafonné à 3,50%)
- Les loyers supplémentaires des mises en service 2023 : 473 k€.
- Le quittancement des livraisons courant 2024 pour 380 k€
- Les loyers à la relocation et suite à réhabilitation : aux alentours de 369 k€.

Les effets à la baisse :

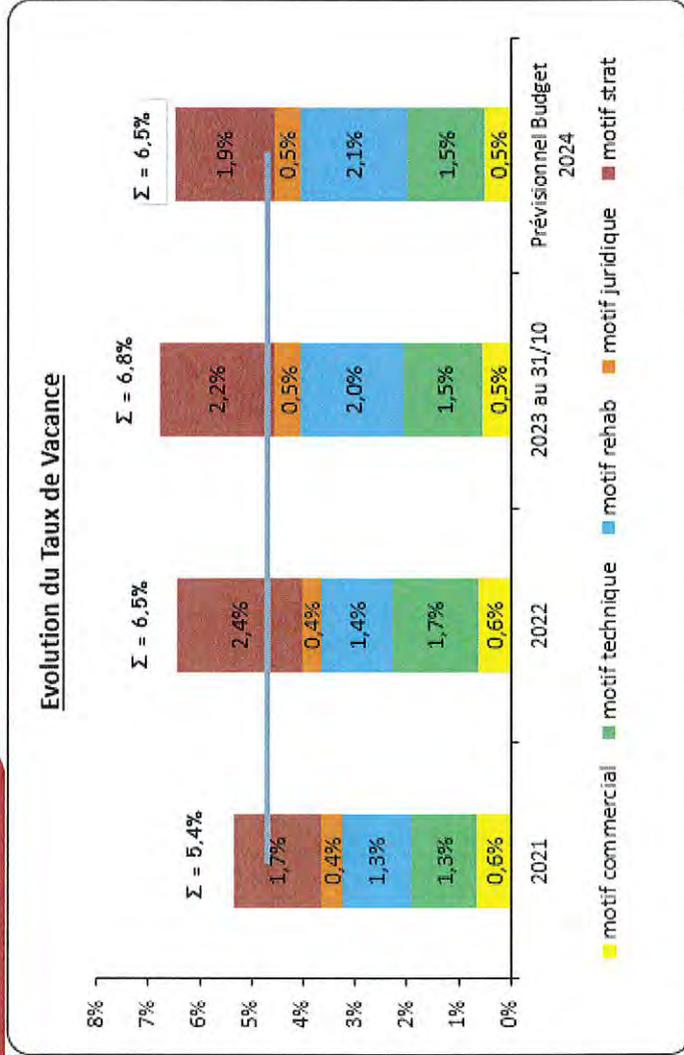
- L'accélération des départs PNRU pour démolition et réhabilitation : 89 k€
- Une RLS supérieure de 326 k€
- Les ventes dans l'ancien pour 113 k€
- Les démolitions hors ANRU : 75 k€.

en k€	Réel 2022	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Autres loyers, dont :	11 977	12 665	14 018	16 750	16 980	14 010
SLS	501	379	500	500	500	500
Stationnements	3 199	3 440	3 528	3 751	3 846	3 938
Locaux professionnels	2 994	3 323	4 784	6 645	6 747	3 527
Foyers & Résid. Universit.	5 133	5 200	4 945	5 603	5 771	5 945
Location Accession	28	175	165	161	16	0
Indemnités d'occupation	122	149	96	90	100	100
Autres produits des activités	2 698	2 598	3 041	3 197	3 185	3 235

+ 2,9 M€ de CA
entre Proj23 et 2024

- **Supplément Loyer Solidarité** : Stabilité du SLS depuis plusieurs années. Maintien d'une hypothèse identique à la Projection 2023.
- **Stationnements** : L'IRL appliqué aux loyers des stationnements rapportera plus de 100 k€ par rapport à 2023. Le partenariat avec Zen Park se poursuit et aura tendance à se développer sur quelques nouveaux sites en 2024/2025.
- **Locaux professionnels, associations & collectifs** : L'augmentation du quittancement est largement liée aux acquisitions (Vauban Humanis pour 1,7 M€ de plus qu'en 2023, mais dont la location s'arrête en déc. 2025) et également à la revalorisation tarifaire.
- **Foyers & résidences universitaires** : Le chiffre d'affaires des redevances des foyers repart à la hausse avec la livraison de réhabilitation de Le Pays (+242 k€), ainsi que suite aux évolutions tarifaires appliquées (actualisation des PRD).
- **Loyers locations accession** : Les réitérations d'actes prévues fin 2024 sur les PSLA déjà livrés ainsi que la livraison d'un programme de 5 logements à Wattrelos permettront un quittancement proche de celui de 2023.
- **Indemnités d'occupations** : Cette classification de quittancement regroupe des baux précaires liés à des situations particulières (bases de vie pour travaux ou réhabilitations tiroir par exemple).
- **Autres produits des activités** : Augmentation des locations des antennes (+ 200 k€) et stabilité pour les panneaux publicitaires et les refacturations auprès des GIE, ou copropriétaires lorsque LMH tient le rôle de syndic de copropriété.

Taux de vacance moyen sur l'année 2024 : 6,5%



Motifs de vacance appliqués :

Commerciale : louable sans, ou avec de menus travaux.

Technique : gestion technique qui relève des budgets agence mais aussi de la régie.

Réhabilitation : logements mobilisés dans le cadre d'une réhabilitation à venir ou existante

Juridique : gestion des sinistres, dommages/ouvrages, squats, points d'observation.

Stratégique : vente ou démolition.

- Au titre de l'année 2024, la vacance commerciale prévue à 0,5% reste au niveau plancher, comme en 2023.
- La vacance technique (1,5%) est elle aussi estimée au même niveau que l'atterrissage 2023.
- La vacance réhabilitation 2024 prévue à 2,1% est quasiment au niveau de 2023. Notons la fin des travaux pour la résidence Le Pays (- de vacance), à contrario nous constatons une accélération des départs dans le cadre du PNRU (Concorde, Epeule).
- La vacance juridique est prévue à 0,5% est au niveau de 2023.

- La vacance stratégique 2024 prévue à 1,9% est diminution de 0,3 points vs Att 2023, suite à la en démolition & chantier de 585 logements (Concorde, Trois Ponts, Epeule), et à l'accélération des relogements PNRU (Bourgogne, Concorde

- **Coût des impayés : 2,8 M€**

- Nouvelle augmentation de notre stock d'impayés au 31/12/23 du fait de la régule de charges très impactante.
- Le contexte économique ne permet pas aux équipes contentieux et précontentieux d'agir avec efficacité sur le stock d'impayés. Les hypothèses prises au Budget 2024 sont le maintien de ce stock à son niveau actuel, et que les locataires réussissent à absorber la future régule de charges 2023 ainsi que les variations des acomptes mensuels.

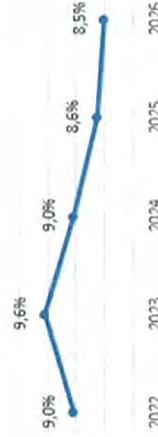


Données en k€

	Réel 2022	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Dotation à la PCD	6 750	4 500	6 164	4 615	4 615	4 615
Reprise à la PCD	3 665	4 084	4 615	4 615	4 615	4 615
Variation Prov créances douteuses	3 085	416	1 549	0	0	0
Pertes / créances irrécouvrables	2 517	2 810	2 573	2 767	2 767	2 767
Coût des Impayés	5 602	3 226	4 122	2 767	2 767	2 767
Coût Impayés / loyers et charges	3,09%	1,68%	2,12%	1,38%	1,33%	1,32%



Taux d'impayés à risque



(Rapport du stock d'impayés à date sur les loyers et charges quittancés hors APL des 12 derniers mois)

- **Passages en pertes de l'exercice : 2,8 M€**

- En impact sur l'Autofinancement, les pertes sur créances irrécouvrables sont estimées à 2,8 M€ en 2024. Il s'agit des dossiers pour lesquels plus aucun espoir de recouvrement n'existe (décision LMH ou de justice).

• **Projection 2023 : 30,8 M€**

Dépassement du budget voté de 0,1 M€ **supérieur de 5,7 M€ par rapport à 2022**, afin de couvrir des besoins en maintenance toujours plus importants :

- État des logements restitués de plus en plus dégradé et volonté d'améliorer la qualité de service à l'entrée dans les lieux.
- Interventions coûteuses plus récurrentes (problématiques toitures, chauffage...) qui nécessitent une programmation de travaux de gros entretien.

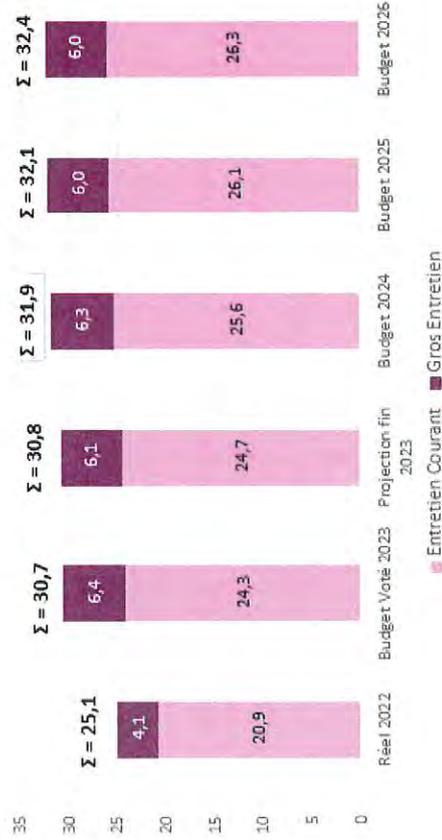


• **Budget 2024 : 31,9 M€**

Maintenance d'exploitation au lgt = 922 € (20,9% des loyers)

Ravalement de façade avec amélioration

- **Entretien Courant DGA Proximité** : Agences, Régie Travaux, Directions Politiques Sociales et de la Ville (**19,3 M€**) :
- Calibré selon la méthode des ratios (et qui tient compte des taux de rotation prévisionnels, de l'âge de la résidence, du quartier...)
- Enveloppe travaux PMR et chantiers d'insertion maintenue à 1,3 M€.
- Sera impacté par la révision des prix au 01/01/2024, elle-même basée sur la hausse du coût des matières premières.
- **Entretien Courant des Directions DGART & DDP (6,3 M€)** :
- Contrats de maintenance (5 M€) : prise en compte de l'évolution du nombre de logements et de la révision des prix.
- LMH Access (ventes, commerces, foyers et copropriétés), pour 1,4 M€.
- **Gros Entretien (6,3 M€)** : Établi selon une programmation de travaux sur 3 ans, en lien avec le PSP.



L'IMH

LES FRAIS DE PERSONNEL

2023-2024 :
+ 3,6 %

- **Frais de personnel non récupérables :**
 - **913 € au lgt** (825 € en déduisant la conduite d'opérations)
 - **21,7% des loyers** (hors conduite d'opération : 19,6%), vs 22,1% des loyers en 2023.


753
collaborateurs


38,3 M€

	Réel 2022	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Frais de personnel Non Récup	27 923	28 794	30 532	31 555	32 261	32 947
dont Rémunérations NR, chargés	26 745	27 930	29 811	30 852	31 528	32 214
dont Formation	1 122	674	674	676	676	676
dont Personnel extérieur	114	200	50	60	60	60
dont Subventions RH	58	10	3	33	3	3
Frais de personnel Récup	7 316	7 907	6 464	6 761	6 896	7 033
Total Charges de personnel	35 239	36 701	36 996	38 316	39 157	39 980

- **Projection 2023 : 30,5 M€, +1,7 M€ vs Budget voté, dépassement lié :**
 - À la réorganisation de la proximité, avec la création des postes de chargés de cadre de vie, transfert de charge récupérable en non récupérable,
 - Aux créations de postes destinées à soutenir CAP26,
 - À la politique salariale appliquée suite aux NAO,
 - À des indemnités de ruptures plus conséquentes que les années antérieures.

- **Budget 2024 : 38,3 M€**
- ❖ **L'effectif prévisionnel au 31/12/2024 sera revu à + 8 effectifs par rapport à fin 2023**, l'âge légal de départ à la retraite rendant incertaines les précédentes prévisions.
- ❖ Nécessité de maintenir le **budget NAO** en raison du contexte économique et relativement aux tensions sur le marché du travail.

- ❖ **Les frais de personnel récupérables** se verront augmenter sur les trois prochaines années, puisqu'intégrée la politique salariale.

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le

ID : 059-413782509-20231221-23B005-DE

les
nt
S²LO

Frais de gestion 2023 à 2024 :

+ 1,4 M€

Avec les années 2022 et 2023 impactées par la hausse du **coût de l'énergie**.

Et 2024 intégrant une forte hausse de nos **assurances** ainsi que des honoraires plus importants, dédiés à **l'étude technique de notre parc**, ainsi qu'à la mise en œuvre du dispositif de **Médiation & Tranquillité** notamment.

384 € au lgt
9,1 % des loyers

	Réel 2022	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Affranchissements & Télécommunications	697	851	801	824	827	831
Autres (serv inform, redevances, recrutements)	1 019	989	1 062	999	1 012	1 014
Déplacements, missions, réceptions	220	292	296	327	324	324
Frais de communication	287	361	402	420	427	428
Gardiennage, médiation, astreinte	137	596	285	516	426	426
Honoraires	1 644	2 715	2 835	3 639	3 616	3 772
Impôts & taxes diverses	285	282	351	362	371	379
Maintenance & fonctionnmt administratif	2 598	3 338	3 330	3 245	3 269	3 323
Primes d'assurance	1 814	2 216	2 284	2 690	3 048	3 174
Services bancaires	233	201	230	238	238	239
TOTAL FRAIS DE GESTION	8 933	11 839	11 874	13 259	13 559	13 910

Focus sur les honoraires :

	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024
AMO	830	912	758
Avocats	251	231	253
Diagnosics techniques patrimoine	606	528	1 451
Frais d'actes & contentieux	231	255	276
Services délégués réglementaires	798	909	901
Honoraires	2 715	2 835	3 639

Part du réglementaire 2024 : 65 %

- **En baisse pour :**
- **Maintenance et fonctionnement administratif :** l'acquisition en investissements de véhicules et des copieurs permettent d'économiser sur les locations.
- **Frais de recrutement et redevances informatiques,** de par des regroupements d'achat pour certains services.
- **Stabilité pour :**
- **Affranchissements & Télécommunications**
- **Impôts et taxes diverses :** taxe d'habitation du Siège notamment.
- **Frais de communication**
- **Services bancaires**

- **En hausse pour :**
- **Honoraires :** Nécessité d'avoir une meilleure connaissance technique de notre parc, avec le lancement de campagnes d'audits et de diagnostics de notre patrimoine, et notamment des diagnostics amiante complets à chaque relocation. Le reste des honoraires (contentieux, AMO, CAC, enquêtes peuplement...) reste stable.

- **Primes d'assurance :** augmentation liée aux indices FFB.
- **Gardiennage :** Lancement en phase test du dispositif de tranquillité résidentielle, mutualisé avec 2 autres bailleurs.
- **Frais de mission :** Augmentation liée aux parcours de formation accentués, ainsi qu'à la hausse de l'inflation.



LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Données en M€

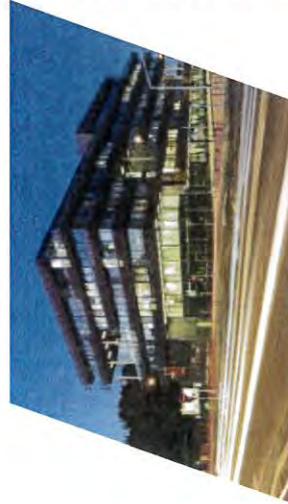
	Réel 2022	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Frais de personnel, dont intérim	27,9	28,8	30,5	31,6	32,3	32,9
Frais de gestion, hors intérim	8,9	11,8	11,9	13,3	13,6	13,9
Frais de Fonctionnement	36,9	40,6	42,4	44,8	45,8	46,9
Frais de Fonctionnement en % des loyers	28,2%	29,9%	30,7%	30,9%	30,4%	31,0%

Frais de personnel NR 2024 = 21,7%
Vs 22,1% des loyers en 2023

Frais de gestion 2024 = 9,1%
Vs 8,6% des loyers en 2023

Impact évident de l'inflation sur ce budget 2024 tant sur les frais de gestion (assurances, fluides et consommations diverses), que sur les frais de personnel, par effet ricochet :

- ❖ Frais de personnel NR : Stabilité de l'organisation et politique salariale → +3,6%.
- ❖ Frais de gestion : Impact de l'inflation et événements complémentaires à la projection 2023 → + 11,7%.
 - Démarrage du dispositif LMH tranquillité au premier trimestre
 - Missions d'audit sur notre patrimoine en vue d'un renforcement du suivi de nos contrats maintenance et de l'obtention de diagnostics amiante plus complets.
 - Réévaluation de la prime d'assurance et comptabilisation d'7/10^e supplémentaires des assurances dommages-ouvrages.

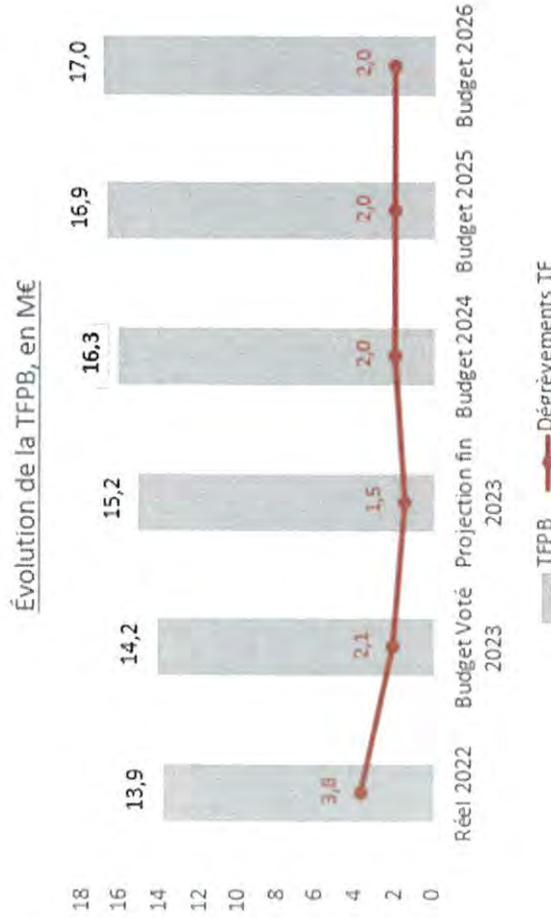


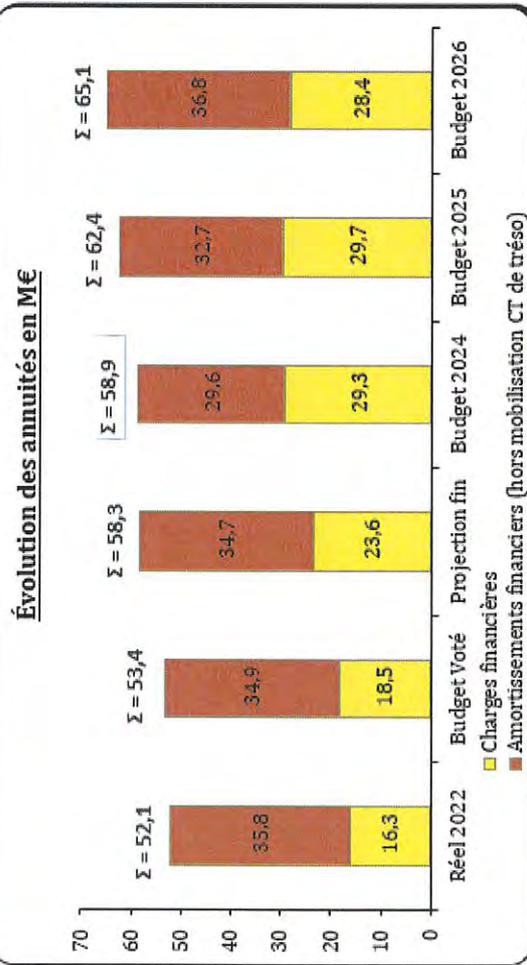
• Projection 2023 : 15,2 M€

- Projection TFPB 2023 établie à 15,2 M€, au regard des augmentations des taux des avis reçus.
- Gros dossiers à étudier du côté des administrations sur les dégrèvements qui génèrent du retard de traitement ➔ Retrait de 0,6 M€ par rapport à l'objectif de 2,1 M€.

• Budget 2024 : 16,3 M€

- Augmentation pour 2024 de 0,6 M€
 - Hypothèse de variation globale de 4% par an.
 - Prise en compte des sorties de patrimoine liées aux démolitions NPNRU.
 - Considération de la TFPB de Vauban (550 k€) jusqu'en 2026.
 - Pas de fins d'exonération de TFPB.
- En 2024, la TFPB représentera 471 € au logement (433€ en 2023) et 11,2% des loyers.
- Dégrèvements accordés pour 2 M€, dont :
 - 1 M€ pour motif adaptations PMR
 - 1 M€ pour motif travaux économie d'énergie, volume devrait pas diminuer au vu des nombreuses réhabilitations en cours et à venir.





❖ **À fin 2023, les encours seront d'un montant de 886 M€, contre 762 M€ à fin 2022.**

Variation charges fin. Réel 22 vs Proj.23

- + **3,2 M€** Hausse Livret A sur patrimoine de référence à fin 2022.
- + **3,1 M€** Emprunts 2023
- + **1 M€** Intérêts des lignes de trésorerie

Hypothèses de souscription et d'encaissement des emprunts :
Au regard de notre trésorerie passée, les emprunts étaient souscrits après la réception de chantier.

Depuis 2023, les emprunts ne peuvent plus être souscrits à la livraison. L'hypothèse LMH est de considérer une souscription 6 mois après l'OS. Leurs encaissements (prêts CDC) peuvent toutefois être mobilisés au plus tard 9 mois après la signature des contrats (date d'effet du contrat) et obtention de la garantie de la MEL.

Poids de la dette 2024 :

41 %

- Nouvelle hausse de l'annuité en partie causée par la variation du taux du Livret A. Le mécanisme de double révisibilité nous permet d'amortir la hausse de la charge financière via le lissage de l'amortissement financier.
- Les emprunts souscrits en 2023 génèrent quant à eux une annuité complémentaire de 7,9 M€.

Rappel : La renégociation d'une partie de notre encours de dette auprès de la CDC nous permet une baisse de l'annuité de près de 14 M€ sur les années 2023 à 2025.

Avenue de Paris, Vill. D'Ascq



Projection 2023

- **Vente des 5 logements** de l'opération Avenue de Paris à Villeneuve d'Ascq.
 - CA de **1025 k€**
 - Marge nette à 50 k€.
- Il restera 17 logements en location accession au 31/12/2023, et répartis sur les opérations suivantes : Alfred Nobel à Templemars, la Rosaïe à Villeneuve d'Ascq, Ange Gardien à Quesnoy sur Deûle, et Chemin de sautés à Bauvin.

Budget 2024

- Prévisionnel de **vente de 37 logements** :
 - 17 sur opérations PSLA pour un CA de **3021 k€** et une **marge nette** de subventions à **287 k€**
 - 20 sur l'opération d'accession classique Ilot 4A-4B (Friche Danone) pour un CA de **4240 k€** et une **marge à 765 k€**.
- Poursuite de la commercialisation des logements PSLA et VEFA à livrer fin 2024 et en 2026 :
 - 5 logements en PSLA fin 2024 à Wattrelos (Ilot Saint Liévin)
 - 37 logements en 2026 à Tourcoing et Lille (Rue du Tilleul et FCB).



Ange Gardien,
Quesnoy sur Deule

Projection 2023 : + 6,9 M€ (produit)

- Le delta Charges et Produits de Gestion Courante est composé en quasi-totalité des ventes de **Certificats d'Énergies d'Énergies** (CEE). La projection 2023, liée aux dossiers travaillés après livraison de nos réhabilitations est établie à **3 M€**, supérieure au budget.

□ Les Charges et produits exceptionnels :

- Delta entre indemnités et dépenses des sinistres couverts par assurance : -0,4 M€ vs -0,3 M€ au B23 (tempête Eunice début 2023).
- Dégrèvements de TF : +1,5 M€ vs +2,1 M€ au B23.
- Charges exceptionnelles diverses : -3,8 M€, qui incluent nombreux projets abandonnés (nettoyage) et les amendes URSSAF et DGCCRF.
- Produits exceptionnels divers : +6,6 M€, qui incluent d'importantes pénalités perçues dans le cadre de contentieux (dont litige Mermoz), et la comptabilisation de la subvention ANRU (VNC) moins importante qu'espéré à cause du retard du relogement et des démolitions.

Budget 2024 : + 3,5 M€ (produit)

- Le delta Charges et Produits de Gestion Courante est toujours composé en quasi-totalité des ventes de **Certificats d'Énergies d'Énergies** (CEE). Le budget 2024 n'a été calibré qu'à **1,2 M€**, faisant suite à la restriction des possibilités de valorisation.



□ Les Charges et produits exceptionnels :

- Delta entre indemnités et dépenses des sinistres couverts par assurance : -0,5 M€.
- Dégrèvements de TF : +2 M€.
- Charges exceptionnelles diverses : **-1,6 M€** :
 - Subventions accordées : -0,8 M€ (ex : 10000 lgts, Soli'AL)
 - Condamnations contentieux et divers : -0,4 M€
 - Projets abandonnés : -0,5 M€
- Produits exceptionnels divers : **+2,4 M€** :
 - Subventions ANRU (VNC démolition) : +1,8 M€
 - Pénalités de non-réponse enquête OPS: +0,6 M€



LIMH

LA CAF ET L'AUTOFINANCEMENT

CAF = 35,4 M€
AUTOFI = 5,8 M€

Autofinancement Net
+ Plus-values des
cessions de
patrimoine 2024 =
11,9 M€

AUTOFI NET COURANT HLM

=

5,5 M€,
soit 3,8% des loyers.

En k€	Réel 2022	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	écarts B24-Proj23
Loyers & produits des activités	133 626	138 695	141 281	148 405	153 724	154 306	7 124 5,0%
Loyers des logements	131 000	136 044	136 059	140 621	145 559	149 061	4 562
Reduction loyer solidarité	-12 050	-12 611	-11 837	-12 163	-12 000	-12 000	-326
Autres loyers	11 977	12 665	14 018	16 750	16 980	14 010	2 732
Produits des activités	2 698	2 598	3 041	3 197	3 185	3 235	156
Produits financiers	1 404	2 225	2 135	2 028	1 200	1 200	-108 -5%
Pertes sur charges locatives récupérables	-3 813	-3 266	-3 447	-3 614	-3 530	-3 344	-167
Pertes sur créances irrécouvrables	-2 517	-2 810	-2 573	-2 767	-2 767	-2 767	-194
Maintenance d'Exploitation	-25 051	-30 309	-30 800	-31 869	-32 129	-32 360	-1 069 3%
Entretien Courant	-20 947	-24 025	-24 721	-25 615	-26 091	-26 320	-893
Gros Entretien	-4 104	-6 284	-6 079	-6 254	-6 038	-6 040	-175
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-13 883	-14 211	-15 170	-16 277	-16 884	-16 990	-1 107 7%
Frais de personnel (dont interim)	-27 923	-28 794	-30 532	-31 555	-32 261	-32 947	-1 023 3%
Frais de gestion (hors interim)	-8 933	-11 839	-11 874	-13 259	-13 559	-13 910	-1 385 12%
CGLLS & mesure de lissage	3 293	3 356	3 400	3 367	882	2 054	-33
Vente lots à bâtir & Marge nette Accession	-116	16	442	1 053	146	-274	611
Subventions d'exploitation	2 333	2 427	3 260	2 655	1 566	781	-605 -19%
Charges & produits de gestion courante (CEE)	2 104	1 500	2 995	1 184	1 169	1 159	-1 811
Charges & produits exceptionnels	2 535	867	3 911	2 325	568	2 508	-1 586 -41%
Production immobilisée	2 172	2 520	2 980	3 050	3 065	3 070	70
Charges financières	-16 292	-18 505	-23 631	-29 329	-29 706	-28 372	1 357 4%
CAF	48 938	41 872	42 377	35 397	31 483	34 114	-1 100 -3%
Amortissements financiers, hors PSLA & portage foncier	-35 842	-34 906	-34 658	-29 608	-32 721	-36 753	-7 145 -24%
AUTOFINANCEMENT NET LMH	13 095	6 966	7 719	5 789	-1 238	-2 639	-8 428 -61%
AUTOFINANCEMENT NET COURANT HLM	12 365	7 944	5 683	5 518	13	-3 281	-8 796 -71%
Autofi Net Courant HLM en % des loyers	9,4%	5,8%	4,1%	3,80%	0,0%	-2,2%	-11,6%

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

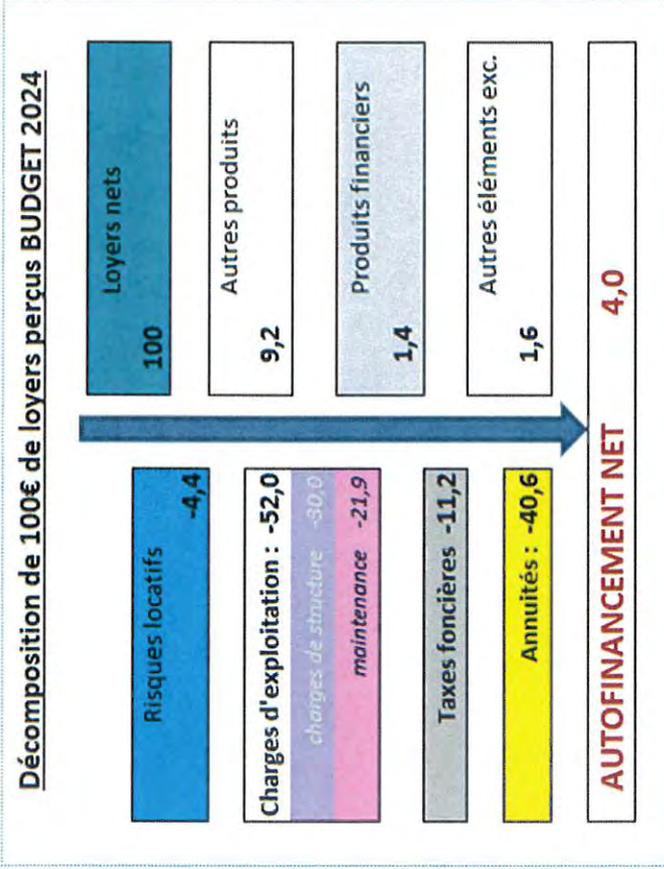
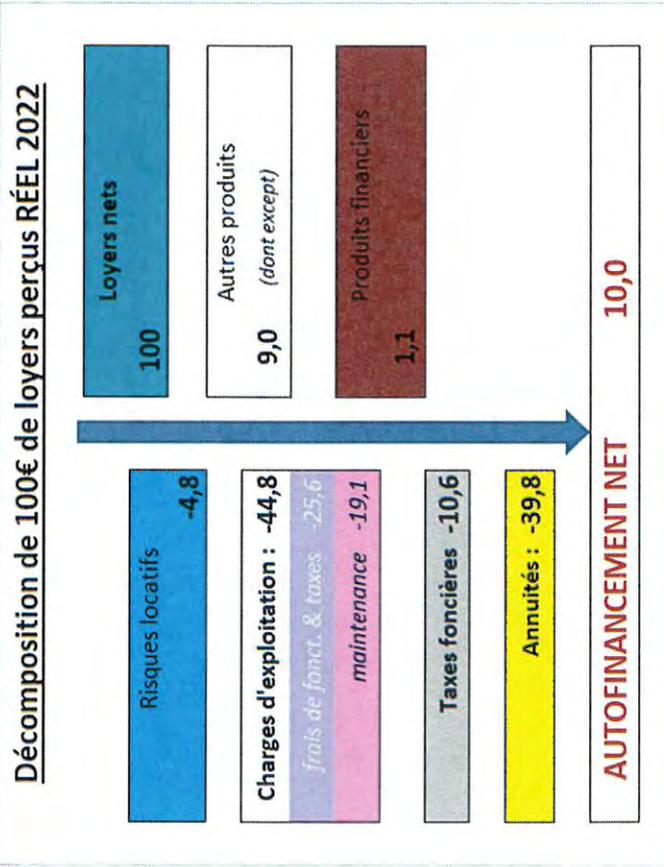
Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le

ID : 059-413782509-20231221-23B005-DE

S²LOW

SYNTHÈSE 100€ DE LOYERS PERÇUS



Passage de l'autofinancement net
4,0 % des loyers ,
à l'autofinancement net courant
3,8% des loyers :

De la CAF sont ôtées toutes les dépenses et recettes exceptionnelles, ainsi que les amortissements des remboursements des bâtiments administratifs

PASSAGE DE LA CAF AU RÉSULTAT COMPTABLE

En k€	Réel 2022	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
CAF	48 938	41 872	42 377	35 397	31 483	34 114
Produits de cession	12 026	14 678	10 833	8 836	8 300	39 180
VNC sur immobilisations cédées	-6 059	-3 629	-5 782	-1 914	-3 115	-39 365
VNC sur immobilisations remplacées ou démolies	-955	-4 091	-3 242	-7 029	-3 864	-6 045
Dotations aux amortissements des immobilisations	-49 170	-47 986	-52 186	-54 538	-56 274	-58 087
OP des subventions virées au résultat	6 509	6 395	6 450	6 430	6 410	6 420
Dotation & Reprise provision dépréciation des immobilisations	-1 032	0	0	0	0	0
Impayés dotations et reprises	-3 156	-416	-1 549	0	0	0
Provision Gros Entretien	302	0	-1 500	0	0	0
Provision pour risques et charges	208	-100	0	0	0	0
RÉSULTAT NET	7 610	6 724	-4 599	-12 818	-17 060	-23 783

**RÉSULTAT NET
2024
=**
-12,8 M€

Résultat négatif du fait :

- D'une Capacité d'Autofinancement majorée des produits de cessions fortement dégradée,
- De dotations aux amortissements et valeurs nettes comptables des immobilisations nouvelles ou remplacées plus importantes (traduction de l'accélération de nos investissements).

L'INVESTISSEMENT

● Le budget des investissements locatifs

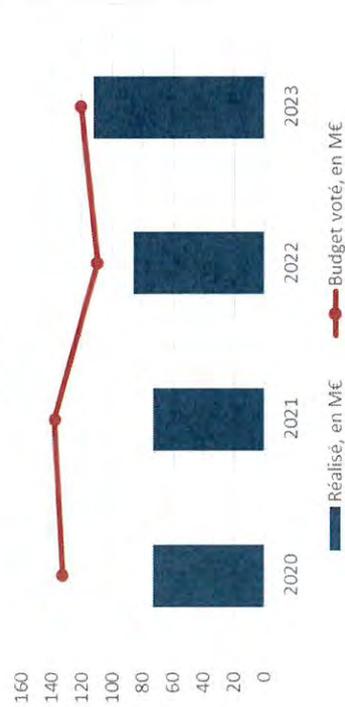
● Le budget des investissements de structure

● Le tableau emplois-ressources et le fonds de roulement

● La trésorerie

	PAR ANNEE DE PROG (en nb de lgts)			PAR ANNEE D'OS (en nb de lgts)			PAR ANNEE DE LIVRAISON (en nb de lgts)			DÉPENSES PAR ANNEE (en M€)			
	NEUF MOD + VEFA + AA	REHA	DEMOL	NEUF MOD + VEFA + AA	REHA	DEMOL	NEUF MOD + VEFA + AA	REHA	DEMOL	NEUF MOD + VEFA + AA	REHA	DEMOL	TOTAL INVEST Neuf, Réha, Démol
2021	171	583	104	71	949	1	82	532	101	30,2 M€	43,2 M€	0,8 M€	74,2 M€
2022	227	649	758	259	482	0	224	520	1	34,8 M€	51,1 M€	1,0 M€	86,9 M€
BUDGET 2023	341	1 147	105	406	322	594	102	898	200	46,4 M€	74,2 M€	10,7 M€	131,3 M€
2023	546	787	538	163	20	355	183	768	80	41,6 M€	70,8 M€	4,3 M€	116,7 M€
2024	678	1 607	58	923	514	584	174	961	526	71,2 M€	54,8 M€	16,2 M€	142,2 M€
2025	575	1 494	138	532	1992	282	248	431	201	113,9 M€	72,2 M€	10,7 M€	196,8 M€
2026	493	1 525	0	647	1510	375	643	665	654	125,3 M€	116,7 M€	14,7 M€	256,6 M€

Comparaison des dépenses Neuf + Réha Budget vs Réalisé



- **Réalisé budgétaire 2023 :**

- 90% pour la construction neuve
- 95% pour les réhabilitations

TOTAL INVEST * 2024 = 142,2 M€

* Ne tiennent pas compte des résidentialisations des remplacements de composants, des réserves foncières, ou des investissements de structure

LES GRANDS CHIFFRES 2024 DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS

❖ Production neuve en 2024 :

- ❑ **923 Ordres de Service**
- **263 Maitrise d'Œuvre Directe & Acquis Améliorés**

OS AA & MOD	263 lgts
La Mouchonnière (2 opé)	45
FCB Fives Cail	36
180 rue Roger Salengro	27
216 Nationale	26
Rue Pierre Brabant	21
10 rue Dampierre	20
Rue de la Cimaise	18
Rue du Tilleul	16
Rue Chanoine Rigault	14
Rue de la Centrale	11
162 rue de Lille	10
Vieux Travaillleurs	9
156 rue Saint Luc	9
Rue Vandermeersch	1

❑ **174 Livraisons**

- **152 Maitrise d'Œuvre Directe & AA**

LIV AA & MOD	152 lgts
Friche Danone	44
Ilot Saint Liévin	39
La Fonderie	25
La Sablonnière	22
Impasse Florin	12
Rue du Vieux Bureau	10

- **660 VEFA (dont 337 LLU)**

OS VEFA	660 lgts
Rue de Cannes	76
1 rue Voltaire	69
Rue Augustin Telliez	60
Rue R. Schuman	54
424 Rue de Lille	52
Rue du Pont Rouge	50
24 rue de Turenne (M. Servet)	45
Damaflor	41
Sodifac	41
Bd Montebello	31
7 rue Koenig	29
Rue du Capitaine Michel	20
142 Rue Saint Luc	18
Chemin de l'arbre Guise	17
Quadrilatère des piscines	16
Rue du pont de Neuville	16
19 Fbg d'Arras	13
Rue Georges Mortelecque	12

- **22 VEFA**

LIV VEFA	22 lgts
Rue de Lille	22

❖ Réhabilitations en 2024 :

- ❑ **514 Ordres de Service**

OS RÉHA	514 lgts
La Mouchonnière (2 tranches)	218
Chaussée Gramme	213
Amiral Courbet	32
Diffus	51

❑ **961 Livraisons**

LIV RÉHA	961 lgts
Centre Ville	341
Chapelle d'Eloques (Tr 1)	124
Triolo Trudaine	102
Basse Masure	78
Foyer Vallon Vert	78
Foyer Le Pays	
Allée Chardin	Vill. D'Ascq
Sarrazins	Lille
Île de France	Wavrin
Allart	Roubaix
Du Ferrain	Roncq
Diffus	Divers

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le

ID : 059-413782509-20231221-23B005-DE



en k€	Réel 2022	Budget Voté 2023	Projection fin 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Logiciels	1 574	2 690	3 284	1 700	2 000	2 000
Installations techniques, matériel & outillage	21	54	61	52	52	42
Agencement & aménagements	8	290	25	105	105	105
Matériel de transport	432	300	1 472	150	60	60
Matériel informatique	1 231	705	600	600	600	600
Mobilier	55	70	48	40	40	40
Immobilisations corporelles diverses	5	15	42	18	18	18
INVESTISSEMENTS DE STRUCTURE	3 326	4 124	5 532	2 665	2 875	2 865

- **Projection 2023 : 5,5 M€**

- Installation de la GED, optimisation de notre GRC, et mise à jour de la version web ikos (FW4) ont été les principaux projets réalisés courant 2023 concernant nos logiciels informatiques.
- Transfert de charges d'exploitation concernant la location des véhicules vers l'acquisition en investissements de la majeure partie de ces derniers se poursuit jusqu'en 2024.

- **Budget 2024 : 2,7 M€**

- Volume des investissements de structure revenu à un niveau stable pour les 3 prochaines années.
- Poursuite des projets de développements informatiques autour de la modélisation des informations de nos bâtiments (BIM), et dans l'optique d'améliorer la qualité de service interne et externe.

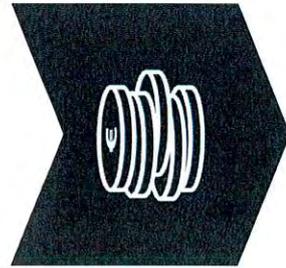
LE TABLEAU EMPLOIS – RESSOURCES ET LE FONDS DE ROULEMENT

- ❖ Variation des Ressources moins importante en 2024 par rapport à 2023, de par :
 - Une souscription d'emprunts moins importante,
 - Une CAF et des produits de cessions en recul
 - Et malgré l'encaissement de l'un des placements effectués en 2023 sur des DAT.
- ❖ Variation des Emplois en 2024 inférieure à 2023 avec :
 - Des investissements un peu inférieurs à 2023 (qui incluait Vauban)
 - Et le placement de 35 M€ sur des DAT CT/MT en 2023.

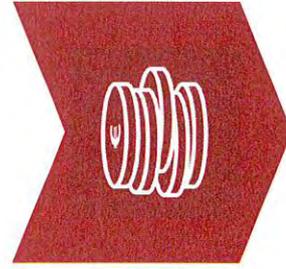
➤ **Variation du fonds de roulement négative en 2024 : -5,6 M€**

TER ou Tableau Emplois Ressources (en k€)

	Réalisé 2022	Estim. 2023	Budget 2024
CAF Brute	48 938	42 377	35 397
Cessions d'immobilisations corporelles	12 026	10 833	8 836
Diminutions Autres Immobilisations (CAT & DAT)	627	3 850	20 000
Augmentation des capitaux propres (Subventions et TP)	17 984	23 431	17 334
dont : Subvention d'investissement neuf	3 329	7 563	4 930
Subvention d'investissement réha	14 655	15 868	12 403
Titres Participatifs			
Augmentation des dettes financières	20 049	154 621	113 899
dont : Emprunts fonciers (GAIA)		37 574	
Emprunts Construction neuve (hors Accession)	11 120	51 092	21 857
Emprunts Réhabilitation / Résidentialisation / Remplacements de composants	8 929	65 955	92 042
(1) Sous-total Ressources	99 623	235 112	195 465
Acquisitions d'immobilisations	100 643	213 548	171 391
dont : Foncier	1 986	42 219	4 346
Construction neuve	33 633	41 525	72 643
Réhabilitation / Résidentialisation / Remplacements de composants (TIPP)	58 981	84 704	74 926
Démolitions	930	4 569	16 191
Immobilisations de structure	3 163	5 532	2 665
Autres immobilisations : financières & recherche & développement	1 950	35 000	620
Réductions des subventions	771		
Remboursement des dettes financières	35 842	34 673	29 122
Diminution des intérêts compensateurs	34	31	4
[2] Sous-total Emplois	137 290	248 252	201 115
Variation du Fonds de roulement (1) - (2)	-37 667	-13 140	-5

**+34,6 M€****Trésorerie
dégagée par la
gestion courante :**

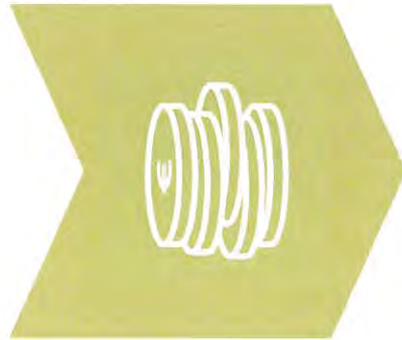
- Recettes = CAF + Cessions d'immobilisations (64,2 M€)
- Dépenses = Amortissements financiers (29,7 M€)

**-40,2 M€****Trésorerie
consommée par les
postes du bilan –
consommation de
fonds propres :**

- Recettes = Souscriptions d'emprunts + Subventions (131,2 M€)
- Dépenses = Acquisitions d'immobilisations (171,4 M€)

**VARIATION DU
FONDS DE
ROULEMENT
=
-5,6 M€**

- Consommation de fonds propres importante sur 2023, consécutive à l'ambition du projet CAP26.
- Remboursement des lignes de trésorerie à mi-année et placement de 35 M€ sur des dépôts à termes afin d'optimiser la gestion de la trésorerie.



43 M€
Trésorerie nette
fin 2023

Données en M€	2020	2021	2022	Proj. 2023
Trésorerie Brute au 31/12 (en M€)	85,5	102,0	90,6	43,0
dont Lignes de Trésorerie	60,0	40,0	60,0	0,0
Trésorerie Nette au 31/12 (en M€)	25,5	62,0	30,6	43,0
dont Souscriptions de DAT	0,0	0,0	0,0	35,0
dont Titres Participatifs		40,0		
Trésorerie en € au logement	722 €	1 764 €	868 €	1 227 €
Trésorerie en mois de quittance	1,8	4,3	2,0	2,7
Médianes nationales	2 580 €	2 483 €	3 358 €	NC
	6,4 mois	5,8 mois	8 mois	NC

VOTE DU BUDGET 2024

● Le tableau de l'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD)

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le

ID : 059-413782509-20231221-23B005-DE



VOTE DE L'EPRD LMH 2024

LMH

BUDGET 2024 - COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL (en k€)

	CHARGES	PRODUITS	
60 sauf 603	Achats (hors 609)	10 458	70 sauf 703, 704
603	Variation des stocks (annulation SI)		Produits des activités
61 sauf 615 2	Services extérieurs (hors 619)	145 208	704
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers		Loyers
62	Autres services extérieurs (hors 629)	-6 339	71
63 sauf 635 12	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	3 050	72
63512	Taxes foncières		Production stockée (constatation SF)
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	2 818	74
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités		Production immobilisée
64 sauf 641, 648 1	Charges de personnel		Subventions d'exploitation
65 sauf 654	Autres charges de gestion courante	4 893	75
654	Pertes sur créances irrécouvrables		Autres produits de gestion courante
66	Charges financières	2 028	76
67 sauf 675	Charges exceptionnelles	12 811	77 sauf 775
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	8 836	775
68 sauf 681 57	Dotations aux amortis, aux dépréc. et aux provis.	4 615	78 sauf 78157
68157	Provisions pour gros entretien	3 000	78157
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.		79
	Total des charges non récupérables	191 378	Total des produits hors récupération de charges
	Total des charges récupérables	61 230	703
	TOTAL DES CHARGES	252 608	TOTAL DES PRODUITS
	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL / EXCÉDENT	12 818	RÉSULTAT PRÉVISIONNEL / DÉFICIT
	TOTAL ÉQUILIBRE DU COMPTE DE RÉSULTAT	265 425	TOTAL ÉQUILIBRE DU COMPTE DE RÉSULTAT

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le

S²LOW

ID : 059-413782509-20231221-23B005-DE

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille
 Siège : 425, boulevard Gambetta
 59200 Tourcoing

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT
 du registre des délibérations du Conseil d'Administration

CONSEIL D'ADMINISTRATION
 Réunion du 21 décembre 2023 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

De 15h10 à 15h30 Présidence de Monsieur Jean-François DEVILLERS, Vice-Président de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 20

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Nicole CREPIN, Véronique DELCOURT, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Nicole CREPIN
 Mme Bérengère DURET Pouvoir à M. Yvon PETRONIN
 M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

A 16h00 Mme Ghislaine WENDERBECQ a donné pouvoir à M. Yvon PETRONIN

A 17h05 M. Marcel-Alain LEQUENNE a donné pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM

Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Séverine CUNY, Directrice Juridique
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Florence REGOUDT, Conseillère Technique, Direction Générale
 Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mme Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT

M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL

M. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

**Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille**

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 23/C109

SERVICE Direction Juridique

OBJET ACQUISITION AUPRES DE LA VILLE DE LOOS ET DU CCAS DE LOOS D'UN ENSEMBLE IMMOBLIER SIS A LOOS RUE DU DOCTEUR DENIS CORDONNIER SOUS LA FORME DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les articles L 423-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation relatifs aux conventions règlementées

Vu l'avis des domaines du 4 octobre 2023 estimant les biens, objet de la présente délibération, à la somme de 1 680 000 €,

Considérant que Mme Anne VOITURIEZ, Présidente de LILLE METROPOLE HABITAT, est également maire de la ville de Loos et Présidente du CCAS de Loos, rendant ainsi applicable les dispositions des articles L 423-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation relatifs aux conventions règlementées.

Considérant que la Présidente ne peut pas prendre part au vote de l'autorisation sollicitée en vertu des articles L 423-11-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le Vice-Président informe les membres du Conseil d'administration que LMH a l'opportunité d'acquérir auprès de la ville de Loos et du CCAS de Loos un ensemble immobilier occupé composé de 32 maisons à usage d'habitation sis à Loos rue du Docteur Denis Cordonnier, cadastré section AK savoir :

Numéro	Surface	Numéro de voirie
282	142 m ²	N°32
283	142 m ²	N°30
284	142 m ²	N°28
285	142 m ²	N°26
286	142 m ²	N°24
287	142 m ²	N°22
288	142 m ²	N°20
289	142 m ²	N°18
290	142 m ²	N°16
291	142 m ²	N°14
292	142 m ²	N°12
293	141 m ²	N°10
294	141 m ²	N°8
295	141 m ²	N°6
296	141 m ²	N°4
297	135 m ²	N°2
298	145 m ²	N°1
299	145 m ²	N°3
300	145 m ²	N°5
301	145 m ²	N°7
302	146 m ²	N°9

303	146 m ²	N°11
304	133 m ²	N°13
305	137 m ²	N°15
306	135 m ²	N°17
307	132 m ²	N°19
308	134 m ²	N°21
309	130 m ²	N°23
310	133 m ²	N°25
311	131 m ²	N°27
312	127 m ²	N°29
313	127 m ²	N°31

moyennant le prix principal de huit cent quarante mille euros (840 000 €) sous les conditions suspensives suivantes :

- de la détermination de desserte et comptage de chaque logement pour chaque Concessionnaire
- Obtention des financements pour cette opération d'acquisition – amélioration
- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait administratif
- Communication par les vendeurs des baux en cours, de l'état des ressources des occupants, de l'état des impayés, des justifications des dépôts de garantie et des derniers décomptes de charges, des copies des contrats d'entretien en cours, d'un état de sinistralité et, en général, de toutes pièces nécessaires à la reprise en gestion par LMH des logements occupés

Le Vice-Président propose aux membres du Conseil d'Administration :

- d'agréer l'acquisition auprès de la ville de Loos et du CCAS de Loos de l'ensemble immobilier composé de 32 maisons à usage d'habitation sis à Loos rue du Docteur Denis Cordonnier , moyennant le prix principal de huit cent quarante mille euros (840 000 €) et sous les charges et conditions sus-énoncées.
- de lancer les études et diagnostics de site utiles à définir le programme ainsi que la désignation d'un MOE.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition du Vice-Président et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégataire pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ



Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille
 Siège : 425, boulevard Gambetta
 59200 Tourcoing

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT
 du registre des délibérations du Conseil d'Administration

CONSEIL D'ADMINISTRATION
 Réunion du 21 décembre 2023 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

De 15h10 à 15h30 Présidence de Monsieur Jean-François DEVILLERS, Vice-Président de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 20

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Nicole CREPIN, Véronique DELCOURT, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Nicole CREPIN
 Mme Bérengère DURET Pouvoir à M. Yvon PETRONIN
 M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

A 16h00 Mme Ghislaine WENDERBECQ a donné pouvoir à M. Yvon PETRONIN

A 17h05 M. Marcel-Alain LEQUENNE a donné pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM

Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Séverine CUNY, Directrice Juridique
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Florence REGOUDT, Conseillère Technique, Direction Générale
 Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mme Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT

M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL

M. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

**Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille**

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 23/C110

SERVICE Direction Juridique

OBJET VENTE A SIA HABITAT D'UN IMMEUBLE BATI SIS 28 RUE PASTEUR
A WASQUEHAL CADASTRE AS220 SOUS LA FORME DES CONVENTIONS
REGLEMENTEES

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les articles L225-38 et L225-40 du code de commerce et L423-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation relatifs aux conventions réglementées.

Vu le courrier du 10 octobre 2023 aux termes duquel SIA HABITAT nous a fait part de son souhait d'acquérir la parcelle sise à Wasquehal 28 rue Pasteur cadastrée section AS220 d'une surface de 215 m², moyennant le prix principal de 80 000 € HT,

Considérant que, s'agissant de la vente au profit d'un bailleur social, l'avis des domaines n'est pas requis conformément à l'article L451-5 du CCH.

Considérant que SIA HABITAT et LMH ont la MEL en administrateur commun, rendant ainsi applicables les dispositions de l'article L 225-38 du code de commerce et des articles L423-10 et suivants du code de la construction et de l'Habitation relatifs aux conventions réglementées.

Considérant que tous les administrateurs personnes physiques désignés par la MEL, qu'ils soient élus ou personnalités qualifiées, ne peuvent pas prendre part au vote de l'autorisation sollicitée en vertu des articles L 225-40 du code de commerce et L423-11-2 du code de la construction et de l'Habitation

Considérant que pour éviter tout risque de nullité de la vente, il convient pour SIA HABITAT d'appliquer le parallélisme des formes s'agissant d'une convention réglementée et de procéder au vote des présentes dans les conditions fixées par l'article L423-11-2 du code de la construction et de l'habitation

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration d'autoriser la signature de la convention réglementée consistant en la vente au profit de SIA HABITAT de la parcelle cadastrée section AS n°220 pour 215 m² sise à Wasquehal 28 rue Pasteur, moyennant le prix principal de 80 000 € hors taxe, tous frais et droits à la charge de l'acquéreur, dans le respect de la procédure instaurée par les codes du commerce et de la construction et de l'habitation.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégué pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.



ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente
Anne VOITURIEZ

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille
 Siège : 425, boulevard Gambetta
 59200 Tourcoing

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT
 du registre des délibérations du Conseil d'Administration

CONSEIL D'ADMINISTRATION
 Réunion du 21 décembre 2023 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

De 15h10 à 15h30 Présidence de Monsieur Jean-François DEVILLERS, Vice-Président de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 20

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Nicole CREPIN, Véronique DELCOURT, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Nicole CREPIN
 Mme Bérengère DURET Pouvoir à M. Yvon PETRONIN
 M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

A 16h00 Mme Ghislaine WENDERBECQ a donné pouvoir à M. Yvon PETRONIN

A 17h05 M. Marcel-Alain LEQUENNE a donné pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM
 Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Séverine CUNY, Directrice Juridique
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Florence REGOUDT, Conseillère Technique, Direction Générale
 Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mme Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT
 M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
 M. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

**Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille**

Siège : 425 boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 23/F007

SERVICE Direction Générale Adjointe Ressources et Transformation

OBJET DELIBERATION CADRE VISANT AU RENOUVELLEMENT DES MARCHES 2024
DE LILLE METROLOPE HABITAT

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration de la nécessité de rassembler dans une délibération cadre l'ensemble des autorisations de procéder au lancement des marchés de Lille Métropole Habitat à procédures formalisées et à procédures adaptées, au cours de l'année 2024. La liste des marchés prévus en 2024 est organisée par Direction, sur la base du tableau joint à la présente délibération.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégataire pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.



ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ



Désignation du Marché	Nature de marché	Montant Maxi HT sur la durée totale du marché	Durée du marché	Date de mise en œuvre du marché
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT IMMOBILIER				
Accord cadre à bons de commande pour une mission de géomètres-experts pour des projets de construction, de réhabilitation et d'aménagement urbain	AOO	1 600 000 € HT	4 ans	01/01/2024
Accord-cadre à marchés subséquents pour l'assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) Spécialisé Acquis Améliorés	AOO	2 000 000 € HT	4 ans	01/01/2024
Solution de suivi de gestion GPA	AOO	240 000 € HT	4 ans	01/07/2024
DIRECTION GENERALE ADJOINTE RESSOURCES ET TRANSFORMATION				
Marché d'assistance, de conseil et de suivi d'un programme d'assurances	AOO	540 000 € HT	5 ans	01/01/2024
Marchés d'assurances pour les besoins de LMH(Dommages aux biens, Responsabilité Civile , Automobiles , Risques informatiques, Risques environnementaux , Assurances constructions...)	AOO	12 564 000 € TTC	4ans	01/01/2025
Accord-cadre à prix mixtes pour l'entretien des stations de pompage	AOO	400 000 € HT pour la part forfaitaire et 400 000 € HT pour la part à BDC	4 ans	01/07/2024
Accord-cadre à prix mixtes pour l'entretien et la réparation des portes automatiques	AOO	1 600 000 € HT pour la part forfaitaire et 1 200 000 € HT pour la part à BDC	4 ans	24/07/2024
Accord-cadre à prix mixtes pour l'entretien préventif sur terrasses et étanchéité classiques du patrimoine LMH	AOO	1 500 000 € HT pour la part forfaitaire et 900 000 € HT pour la part à BDC	3 ans	21/08/2024
Accord-cadre à prix mixtes de services et d'entretien locatif (multi)	AOO	20 000 000 € HT pour la part forfaitaire et 2 000 000 € HT pour la part à BDC	4 ans	01/07/2024
Accord-cadre à BDC pour le standard à la rélocation	AOO	4 000 000 € HT	4 ans	01/07/2024
Accord-cadre à prix mixtes pour le nettoyage des parties communes et containers	AOO	6 000 000 € HT/pour la part forfaitaire et 2 000 000 € HT pour la part à BDC	4 ans	31/12/2024
Accord-cadre à BDC pour le nettoyage des parties communes et sortie des containers	AOO	8 000 000 € HT	4 ans	01/04/2025
Accord Cadre Remplacement des tuyauteries et canalisations aduction/distribution	AOO	1 500 000€ HT	4 ans	06/04/2015
Accord Cadre BDC de qualification et d'insertion professionnelle ayant pour support des prestations d'assistance et de portage de courses	MAPA	150 000€ HT	4 ans	01/03/2024
Accord cadre à BDC réalisation de diagnostics	AOO	5 000 000 € HT	4 ans	01/01/2025
AMO pour le suivi des marchés d'exploitation et maintenance d'installations thermiques collectives de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire	AOO	250 000 € HT	4 ans	01/06/2024
Accord cadre mission de coordination sécurité et protection de la santé	AOO	3 000 000€ HT	4 ans	01/04/2024
Accord Cadre missions de contrôles et audits techniques	AOO	6 000 000€ HT	4 ans	01/04/2024
Accord Cadre Contrôle technique des ascenseurs	MAPA	200 000€ HT	5 ans	01/03/2024
Accord Cadre Contrôle et entretien des équipements de lutte et protection contre l'incendie	AOO	1 000 000€ HT	4 ans	01/07/2024
Accord Cadre des Travaux de désiamantage	AOO	2 500 000€ HT	4 ans	01/04/2024
Garantie complémentaire frais de santé à titre obligatoire à destination de l'ensemble des collaborateurs	AOO	3 180 000 € HT	6 ans	01/01/2025
DIRECTION GENERALE ADJOINTE PROXIMITE				
Marché de prestations humaines de sécurité	AOO	500 000 € HT	4 ans	01/01/2024
Collecte et recyclage des déchets non-conformes (groupement de commande avec VILOGIA)	AOO	400 000 € HT	4 ans	01/03/2024

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille
 Siège : 425, boulevard Gambetta
 59200 Tourcoing

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT
 du registre des délibérations du Conseil d'Administration

CONSEIL D'ADMINISTRATION
 Réunion du 21 décembre 2023 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

De 15h10 à 15h30 Présidence de Monsieur Jean-François DEVILLERS, Vice-Président de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 20

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Nicole CREPIN, Véronique DELCOURT, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Nicole CREPIN
 Mme Bérengère DURET Pouvoir à M. Yvon PETRONIN
 M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

A 16h00 Mme Ghislaine WENDERBECQ a donné pouvoir à M. Yvon PETRONIN

A 17h05 M. Marcel-Alain LEQUENNE a donné pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM

Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Séverine CUNY, Directrice Juridique
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Florence REGOUDT, Conseillère Technique, Direction Générale
 Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mme Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT

M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL

M. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

**Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille**

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 23/F008

SERVICE Direction Générale Adjointe Ressources et Transformation

OBJET PERSONNEL DE L'OFFICE – MODIFICATION DES EFFECTIFS – ANNEE 2024

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale,

Vu la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 relative à la Fonction Publique Territoriale,

Vu les décrets portant statut particulier des cadres d'emplois territoriaux,

Vu le tableau des effectifs,

Vu la délibération n° 16/F001 du 24 mars 2016 ajustant les taux de promotion liés aux avancements de grade de la Fonction Publique Territoriale à LILLE METROPOLE HABITAT ainsi que les promotions internes prévues par la Direction Générale sollicitées auprès du Centre de Gestion, la Présidente informe les membres du Conseil d'Administration qu'il convient de modifier le tableau des effectifs de l'année 2023 pour les agents de la Fonction Publique Territoriale.

Vu la parution du décret n° 2016-1372 du 12 Octobre 2016 modifiant, pour la Fonction Publique Territoriale, certaines dispositions générales relatives aux fonctionnaires de la catégorie C.

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration de bien vouloir approuver l'effectif apparaissant au tableau ci-joint.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégué pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.



ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ

Conseil d'Administration du 21 décembre 2023 - Délibération 23/F008			
TABLEAU DES EFFECTIFS 2024			
CATEGORIES	GRADES	EFFECTIFS REELS	PROPOSITIONS 2024
A	Administrateur Hors classe	0	0
A	Administrateur Territorial	0	0
A	Directeur Territorial	0	0
A	Attaché Principal	0	0
A	Attaché	0	1
A	Ingénieur en Chef Hors Classe	1	1
A	Ingénieur en Chef	0	0
A	Ingénieur en Chef Elève	0	0
	TOTAL CATEGORIE	1	2
B	Rédacteur Principal 1ère classe	5	5
B	Rédacteur Principal 2e classe	1	2
B	Rédacteur	1	3
B	Technicien Principal de 1ère classe	0	0
B	Technicien Principal de 2e classe	0	0
B	Technicien	0	0
	TOTAL CATEGORIE	7	10
C	Adjoint Administratif Principal de 1ère classe	20	21
C	Adjoint Administratif Principal de 2ème classe	2	1
C	Adjoint administratif	0	0
C	Agent de Maîtrise Principal	2	2
C	Agent de Maîtrise	0	0
C	Adjoint Technique Principal de 1ère classe	15	15
C	Adjoint Technique Principal de 2e classe	9	9
C	Adjoint technique	1	1
	TOTAL CATEGORIE	49	49
	TOTAL GENERAL	57	61

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille
 Siège : 425, boulevard Gambetta
 59200 Tourcoing

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT
 du registre des délibérations du Conseil d'Administration

CONSEIL D'ADMINISTRATION
 Réunion du 21 décembre 2023 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

De 15h10 à 15h30 Présidence de Monsieur Jean-François DEVILLERS, Vice-Président de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 20

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Nicole CREPIN, Véronique DELCOURT, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Nicole CREPIN
 Mme Bérengère DURET Pouvoir à M. Yvon PETRONIN
 M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

A 16h00 Mme Ghislaine WENDERBECQ a donné pouvoir à M. Yvon PETRONIN

A 17h05 M. Marcel-Alain LEQUENNE a donné pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM

Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

MM Maxime BITTER, Directeur Général

Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière

Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente

Séverine CUNY, Directrice Juridique

Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité

Florence REGOUDT, Conseillère Technique, Direction Générale

Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mme Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT

M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL

M. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Délibération : 23/M004

SERVICE Direction Générale

OBJET APPROBATION DES APPELS DE FONDS DE L'EXERCICE 2024 DU GIE LA META

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration que budget 2024 du GIE La Méta a été arrêté par le Conseil d'administration du GIE à la somme globale arrondie de 5 172 000 euros répartie selon les grandes natures de dépenses suivantes :

- Masse salariale : 2 813 000 euros
- Prestations externes (assurances inclus) : 2 085 000 euros
- Prestations des membres : 274 000 euros

Le budget annuel est en hausse en raison de l'adhésion de Partenord Habitat et de l'accélération significative du nombre de relogements impactant directement les postes relogements et sécurisation

Sur cette base, le budget est ventilé comme suit :

GIE	VILOGIA	LMH	TOH	PARTENORD HABITAT
2 001 000€	1 911 000€	993 000€	204 000€	63 000€

Clé de répartition des dépenses payées directement par le GIE la META

Les dépenses liées au relogement et à la sécurisation sur la MEL sont affectées directement aux adhérents concernés (LMH et VILOGIA).

A la lumière de l'adhésion de Partenord Habitat, il est nécessaire de modifier les règles de répartition des autres dépenses en tenant compte du nombre d'opérations gérées et du nombre de logements de ces opérations.

Auparavant il était tenu compte du nombre de logement en QPV.

Il est également nécessaire d'actualiser le nombre d'opérations qui a évolué.

Nous obtenons donc la répartition suivante :

Actualisation % de répartition et des parts 2024

	Nb de logt des opérations gérés par la META	%	Nb opérations Gérées par la META 11/2023	%	% moyen	PARTS
Vilogia	10 096	52,93%	193	50,92%	51,92%	4
LMH	6 251	32,77%	125	32,98%	32,88%	4
TOH	2 680	14,05%	60	15,83%	14,94%	2
Partenord	49	0,26%	1	0,26%	0,26%	2
Total	19 076	100%	379	100%	100%	12

Les autres dépenses seront facturées par le GIE à ses membres sur la base des proportions suivantes :

VILOGIA	LMH	TOH	PARTENORD HABITAT
51,92%	32,88%	14,94%	0.26%

Facturation Prévisionnelle 2024 par membre :

EN K€	GIE	LMH	VSA	TOH	PARTENORD	Total
budget 2024 - Global GIE	2 001	993	1 911	204	63	5 172
EN K€	GIE	LMH	VSA	TOH	PARTENORD	Total
Facturation Prévisionnelle 2024 par membre		2 051	2 726	307	87	5 172
Masse salariale		868	1 676	180	65	2 789
Prestations externes		1 095	891	111	12	2 109
Prestations membres		88	160	16	11	274
% Facturation par membre		39,67%	52,71%	5,94%	1,68%	100,00%

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration

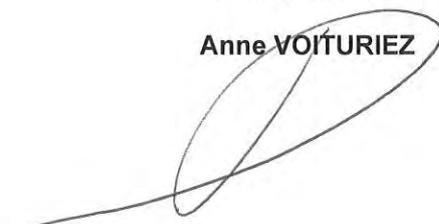
- d'approuver la participation financière de LMH à hauteur de 39,67% dans le budget de l'exercice 2024 de la META,
- de donner tout pouvoir avec faculté d'agir à Monsieur Maxime BITTER, Directeur Général, à l'effet d'engager lesdites dépenses.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégataire pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente.



ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOÏTURIEZ



Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille
 Siège : 425, boulevard Gambetta
 59200 Tourcoing

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT
 du registre des délibérations du Conseil d'Administration

CONSEIL D'ADMINISTRATION
 Réunion du 21 décembre 2023 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

De 15h10 à 15h30 Présidence de Monsieur Jean-François DEVILLERS, Vice-Président de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 20

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Nicole CREPIN, Véronique DELCOURT, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Nicole CREPIN
 Mme Bérengère DURET Pouvoir à M. Yvon PETRONIN
 M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

A 16h00 Mme Ghislaine WENDERBECQ a donné pouvoir à M. Yvon PETRONIN

A 17h05 M. Marcel-Alain LEQUENNE a donné pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM

Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Séverine CUNY, Directrice Juridique
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Florence REGOUDT, Conseillère Technique, Direction Générale
 Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mme Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT

M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL

M. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 23/U002

SERVICE Direction Générale

OBJET BUDGET DE L'EXERCICE 2024 DU GIE UCH

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration que le budget 2024 du groupement UCH, Université des compétences Habitat est porté à 1 759 075 €.

Il est à noter une baisse notable de ce budget qui était en 2023 de 1 974 389€.

Pour LMH :

- Le budget frais pédagogiques, formations et frais de repas 2024 s'élève à 435 575 euros, en hausse de 5% pour accompagner un déploiement massif de formations en lien avec le projet stratégique CAP 26.

Le budget 2023 était de 415 320 euros.

- Le budget prestations de service 2024, qui inclut des budgets de recrutement des alternants du CFA, des journées d'intégration, les certifications et diplômes de formations certifiantes et diplômantes, etc...s'élève à 55 575 €.

Le budget 2023 était de 57 367€, soit une légère baisse.

Par ailleurs, considérant que, conformément au Règlement Intérieur la répartition financière de l'effort de contribution entre les membres est définie par une clef de répartition portant sur le nombre de collaborateurs, dont voici la répartition :

	Salariés	
	Nombre	%
VSA	1001	38%
LMH	752	29%
LOGIFIM	54	2%
PH	800	31%
Total	2 607	100%

L'effort de contribution 2024 s'élève au total à 33 865 €. Il s'établissait pour 2023 à 22 037 €.

La répartition de l'effort de contribution entre les membres s'établit comme suit :

	VILOGIA	LMH	LOGIFIM	PH
Répartition du reste à charge 2024	43 797€	33 865€	2 363€	35 002€

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration :

- D'adopter la participation financière de LMH à hauteur 435 575 €, soit 28,9% du budget retraité des subventions perçues via l'activité CFA et estimées à 138 757€.

- D'autoriser la participation de LMH à hauteur de 95 000€ au titre de la mise à disposition de personnel.

- D'autoriser la signature des avenants ad hoc qui seront proposés à LMH par le GIE UCH pour prendre en compte les évolutions de prestations induites par ledit budget.

- De participer à la commission d'appel d'offres pour les prestations portées par le GIE UCH.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégataire pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ

