

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 28 mai 2024 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 16

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT,
Philippe LAMBLIN, Joël LE NY, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Philippe SIBILLE

Mmes Véronique DELCOURT, Marie-Océane DEROO, Annie DESQUIENS, Bérengère DURET,
Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 7

Mme Anissa BADERI Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
M François-Xavier CADARI Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
Mme Nicole CREPIN Pouvoir à M Jean-François DEVILLERS
Mme Josiane DELEMER Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
Mme Françoise DE VRIEZE Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
M Marcel-Alexandre LEQUENNE Pouvoir à M Henri DELIGNE
M Yvon PETRONIN Pouvoir à M Jean-François DEVILLERS

A : 7h15

M Philippe LAMBLIN Pouvoir à M Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M Guillem CANNEVA, Directeur Adjoint de la DDTM, représentant Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM
Mme Divine MASFONGS-HO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et
garanties d'emprunt MEL
Mme Emilie POISSONNE, Commissaire aux Comptes

MM Maxime BITTER, Directeur Général
Frédéric BACHELARD, Responsable du service concertation locative qualité de vie résidentielle
Youssef CHOUIF, Directeur de la Stratégie Territoriale
Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
Sébastien LEFEBVRE, Directeur du Développement Immobilier
Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation
Charles WALLFRAND, Directeur du Patrimoine et de la Réhabilitation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
Marian MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
Eva NANNYCK, Responsable de la Stratégie Patrimoniale et Grands Projets
Florence REGOUDT, Conseillère Technique, Directrice Générale
Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Directrice Générale

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

M Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
M Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

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

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 24/A010

SERVICE Direction Générale

OBJET RAPPORT DE GESTION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL 2023

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de prendre acte du contenu du rapport de gestion du Directeur Général 2023 incluant notamment l'évolution de la situation financière et l'activité des Directions de LMH.

A l'issue de la présentation du rapport de gestion, la Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration de donner quitus à Monsieur Maxime BITTER, Directeur Général, pour sa gestion 2023.

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



Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A010-DE

S²LOW

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2023

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le



ID : 059-413782509-20240528-24A010-DE

SOMMAIRE

4 | LMH 2023 EN CHIFFRES

6 | DIRECTION GENERALE

- Concrétisation de CAP26
- Retour sur le projet stratégique CAP26
- Instances et sécurisation des actes
- Les indicateurs marquants de l'année 2023

22 | DEFI 1 : RELANCER L'OUTIL DE PRODUCTION

- La Stratégie Patrimoniale
- La Réhabilitation et les Travaux Programmés
- Le Développement Immobilier
- La Stratégie Territoriale

48 | DEFI 2 : ANIMER LE PEUPEMENT

- La Direction Générale Adjointe de Proximité
- Les temps forts de la Proximité
- Renforcement de la Politique Sociale
- Renforcement des moyens alloués à la Politique de la Ville

60 | DEFI 3 : GARANTIR UNE GESTION DURABLE

- La Direction Générale Adjointe Ressources et Transformation
- Les temps fort de la DGART
- La Demande et Attributions
- LMH Access
- Le Juridique, Recouvrement et Contentieux
- La Performance et Gestion Financière
- Les Achats, Marchés publics et Assurances
- La Qualité de Service
- Le pôle Amélioration Continue
- Les Métiers, Compétences, Moyens Généraux et Propreté
- Le Dialogue Social et la Gestion du Personnel
- Les Usages Numériques

| Annexes

- Analyse des Comptes 2023
- Bilan des dynamiques de peuplement 2023

EN CHIFFRES

LE PATRIMOINE



32 402 logements locatifs sociaux dont **66%** en QPV répartis sur **835** résidences et **66** communes de la MEL

33 637m²
de foncier acquis

14 nouvelles villes dans lesquelles LMH s'est implanté



415
logements réhabilités

104
livraisons neuves

30 opérations sur le parc de LMH

dont **20** déconstructions et **10** requalifications

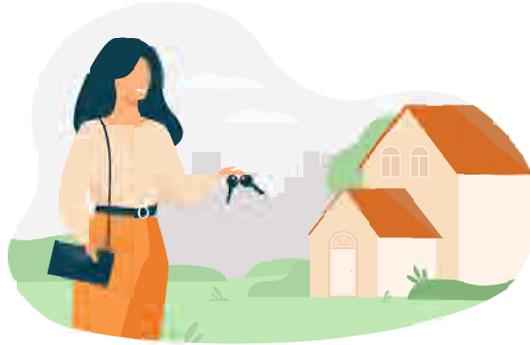
2 214 ménages relogés en lien avec la META

LE NPNRU



6,7%
taux de rotation

7,2%
taux de vacance
dont **0,4%** vacants
commerciaux



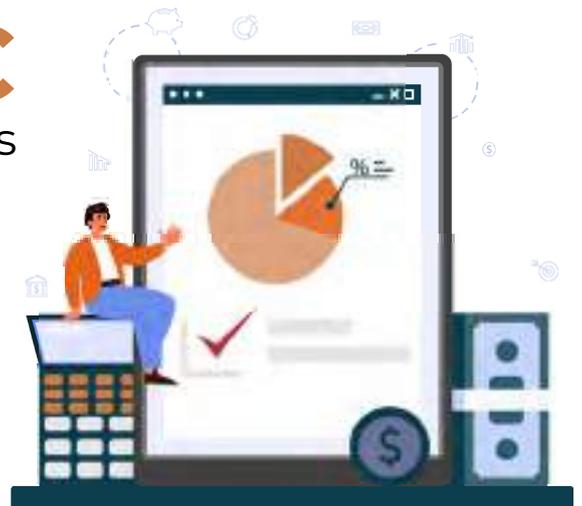
1 794
logements attribués
dont **626** mutations
(29% de mutations NPNRU)
20% au profit du 1^{er}
quartile LEC
dont **589** bénéficiaires au
titre d'Action Logement

LES DONNÉES FINANCIÈRES

193,4 M€
chiffre d'affaires

69,5 M€
trésorerie

9,11 M€
autofinancement net courant



LES EFFECTIFS



737
collaborateurs

dont **46%** de femmes
et **54%** d'hommes

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A010-DE



DIRECTION GÉNÉRALE



LMH
LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MEL

2023 : CONCRÉTISATION DE LA STRATÉGIE CAP26

Le monde de l'habitat évolue, LMH doit en être le moteur

2023 a été la première année de la mise en œuvre du projet CAP26. Elle a permis de structurer et consolider la nouvelle phase de développement de Lille Métropole Habitat. Elle a surtout donné à voir les premiers résultats du nouvel élan porté par la gouvernance emmenée par la Présidente, Anne Voituriez, et le Directeur Général, Maxime Bitter, avec des enjeux conséquents en termes de patrimoine et de peuplement dans un contexte économique et énergétique qui fragilise la situation des locataires LMH.

L'année 2023, comme 2022, est une année d'hyper-inflation qui se traduit de différentes manières :

- L'explosion du coût des matières premières a eu un impact majeur sur les prix de revient des opérations et sur l'ensemble des dépenses de maintenance.
- L'ICC (Indice du Coût de la Construction) du 4e trimestre affiche une augmentation sensible sur un an : + 5,36 %. Même si elle ralentit légèrement depuis deux trimestres, la forte progression des prix observée dans le bâtiment depuis plus de deux ans semble donc persister.
- L'évolution des taux : 70% de notre encours de dette est indexé sur le taux du Livret A. L'augmentation significative de ce taux (triplement en un an > passage de 1% à 3%) a eu un impact négatif direct sur notre annuité d'emprunt dans notre autofinancement.
- L'augmentation du coût des énergies avec un impact négatif sur la régularisation des charges 2022 appliquée aux locataires en juin 2023. Cette année, l'épisode de régularisation des charges a été particulièrement douloureux, en raison de l'augmentation des coûts énergétiques. 62% de nos clients, soit 17 595 locataires, ont été concernés, entraînant ainsi une forte hausse des impayés dès juillet. À la fin du mois, 18 255 locataires se trouvaient en situation d'impayés de loyer et de charges. Pour y faire face, un dispositif exceptionnel d'accompagnement des locataires a été mis en place, mobilisant tous les services du siège et des agences. Les efforts déployés ont conduit à une amélioration significative de la solvabilité des locataires. Ainsi, à la fin du mois de novembre, le nombre de locataires en situation d'impayés s'est rapproché des données de fin décembre 2022.

Les principales caractéristiques de LMH restent à ce jour un patrimoine vieillissant et concentré, doublé d'un peuplement fragile. Ce sont des contraintes très fortes pour l'Office et le territoire.

Pour cette raison, avec CAP26, LMH a changé de dynamique en passant du prisme bailleur/locataire à locataire/logement de manière à répondre aux grands enjeux du logement social dans la Métropole Européenne de Lille :

- Lutter contre l'habitat indigne et accompagner la transition écologique = MAINTENIR ET REHABILITER ;
- Le territoire de la MEL est tendu et l'offre de logement social est inférieure à la demande = CONSTRUIRE ;
- Assurer l'équilibre territorial et social = MIXITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS ;
- Accompagner les habitants dans toutes les étapes de la vie = DIVERSITE DE L'OFFRE PRODUITS ET SERVICES

2023 constitue donc la première année vers un **choc d'attractivité pour une reconquête des quartiers** escomptée autour de trois axes de développement de CAP26 :

1. Relancer l'outil de production

Avec 32 402 logements répartis sur 835 résidences et 66 communes, le parc LMH est bien mieux réparti sur le territoire qu'il y a dix ans. Néanmoins le patrimoine est situé à près de 70% en quartiers prioritaires de la politique de la ville, dans les quartiers les plus fragiles de la métropole.

Le parc a également des fragilités physiques : 25% des logements, soit 9 000 unités, présentent une étiquette énergétique E, F ou G. Suite au décret du 11 janvier 2021, les logements qui consomment trop d'énergie ne pourront plus être loués dans les prochaines années. C'est le maintien d'un quart du parc social de LMH qui est en jeu.

Pour répondre à ces enjeux environnementaux, le Plan Stratégique de Patrimoine, adopté en 2022, programme la réhabilitation de 13 976 logements de 2022 à 2031, hors produits spécifiques et logements diffus.

Cette ambition forte en matière de réhabilitations a permis la réalisation, dès 2023, de :

- La livraison de 415 logements, contre 267 logements en 2022, soit +55% ;
- 75 millions € de budget d'investissement, contre 43 millions € en 2022, soit +74% ;
- 333 logements déconstruits, ou en cours de déconstruction ;
- La programmation de 99 opérations de maintenance du patrimoine.

En 2023, des chantiers importants et symboliques ont été lancés ou poursuivis, comme les résidences Centre-Ville (341 logements) et Triolo (102 logements) à Villeneuve d'Ascq, Soleil Levant (175 logements) et Les Sarrazins (30 logements) à Lille, Ferrain (19 logements) à Roncq.

415 logements réhabilités ont été livrés cette année comme les résidences Charles Péguy, La Barre, Tour Saint Just à Lille, Chapelle d'Elocques à Hellemmes ou boulevard de Reims à Roubaix.

99 opérations de maintenance du patrimoine de type grosse rénovation/gros Entretien (GE/GR) et TIPP ont été programmées, couvrant l'ensemble des agences LMH, pour un budget alloué de, respectivement, 3,9 millions € pour les GE-GR et 11 millions € pour les TIPP. Parmi celles-ci, 68 ont été réceptionnées, 8 sont en cours d'achèvement et 6 sont encore en phase d'étude. Sont ainsi concernées les résidences Anor et Fives (100 logements) à Tourcoing ou Jules Valles (478 logements) à Lille et Loos.

LMH a créé une Direction de la Stratégie Territoriale pour accélérer la programmation stratégique. Ses missions incluent la gestion de la stratégie d'occupation résidentielle, le pilotage de l'ingénierie du NPNRU et d'autres grands projets immobiliers, la définition et l'animation de la stratégie patrimoniale, ainsi que la promotion de l'attractivité territoriale et du marketing.

CAP26, en 2023, c'est également une ambition affirmée en matière de développement immobilier. Malgré une année difficile pour la promotion immobilière, les équipes de LMH ont maintenu une programmation ambitieuse, que ce soit pour les opérations d'acquisition en VEFA ou pour les projets en maîtrise d'ouvrage direct (MOD). En matière de construction neuve, 104 logements ont été livrés en 2023, dont les résidences avenue de Paris et rue du Chemin Vert à Villeneuve d'Ascq, RHD2 et Bepos à Lille ou la rue des Sautés à Bauvin.

Enfin, LMH s'est particulièrement investi sur les acquis améliorés avec la réalisation de 11 logements répartis sur 6 sites différents et l'acquisition de 9 logements sous baux emphytéotiques sur deux sites distincts. A ce jour, 29 logements sont programmés pour l'année 2024. Deux beaux projets méritent notamment d'être soulignés :

- L'acquisition du site Vauban à Lille qui va permettre la réalisation de 150 logements (35 % en accession libre, 20 % en BRS et 45 % en LLS),
- La transformation de bureaux en logements locatifs sociaux rue Nationale à Lille, opération lauréate de l'AMI «Engagé pour la Qualité du Logement de Demain», initiée par le ministère de la culture et le ministère en charge du logement, soulignant ainsi son engagement en faveur de l'innovation et des logements.

2. Animer le peuplement

Aujourd'hui, par son héritage de peuplement, LMH est fragile. Deux tiers des locataires sont éligibles à l'APL, 50% des revenus locatifs proviennent directement de la CAF. Cela génère des enjeux très forts sur la stratégie de peuplement.

Nouvellement créée, la Direction Générale Adjointe de Proximité (DGAP) a pour ambition de mener des actions opérationnelles directement dans les territoires de la MEL, visant l'optimisation de la gestion de la proximité, l'amélioration continue de la relation aux habitants et l'animation des quartiers pour un mieux vivre ensemble.

Afin de rendre un service de qualité au quotidien, la DGAP repose sur deux volets d'actions : l'amélioration de la relation entre l'habitant et l'habitat, et la contribution active à la vie sociétale et économique des résidences.

Dans la continuité de 2023, la refonte des agences s'est soldée cette année par la fusion des antennes des Bords de Lys et des Weppes pour former une sixième agence « Deûle et Lys » qui gère 2 744 logements répartis sur 32 communes. Les projets sont ambitieux, avec des enjeux importants notamment concernant les réhabilitations à Wavrin et à Seclin, où se situe la résidence la Mouchonnière.

L'année 2023 marque également le lancement de LMH PROX avec l'ouverture, à ce jour, de 34 points d'accueil de proximité. LMH élargit ainsi son dispositif de traitement des sollicitations en venant au plus près des locataires et de leurs préoccupations quotidiennes et en simplifiant considérablement les échanges et démarches, notamment grâce à l'absence de prise de rendez-vous.

Plus de 300 agents LMH sont présents sur le terrain au quotidien. La solidité de la relation de proximité constitue un réel atout pour l'Office. La mise en place en 2023 des chargés de cadre de vie, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, a permis d'assurer une présence continue et de répondre aux besoins des résidents. L'objectif est notamment d'améliorer la qualité de vie des locataires et garantir des espaces communs propres et accueillants. C'est également la présence de conseillères sociales en agence pour adapter au mieux la prise en charge et l'accompagnement des locataires et la spécialisation de la fonction propreté pour garantir des espaces communs propres et accueillants.

Enfin, Lille Métropole Habitat s'engage à favoriser l'insertion des locataires dans leur quartier, en promouvant des actions de développement social et économique telles que la création d'espaces associatifs, la stimulation de l'économie locale et la mise en place de projets sociaux et de dispositifs spécifiques tels que les colocations solidaires KAP'S, les résidences inclusives adaptées au public senior ou les jobs dating en pied d'immeubles.

En 2023, les associations de locataires ont également été très présentes aux côtés de LMH, particulièrement durant la crise de régularisation des charges. Le Conseil de Concertation Locative s'est réuni à 6 reprises, échangeant principalement sur l'information des habitants et les dispositifs d'accompagnement à mettre en place afin d'atténuer l'impact des hausses de prix du gaz et de l'électricité. Avec les groupes de travail spécifiques créés cette année et les Instances de Concertation Locative Locales (ICLL), 80 heures de réunion ont ainsi été consacrées à la concertation locative au siège et en agences dans le cadre du PCL (Plan de Concertation Locative).

3. Garantir une gestion durable

Cette année a également permis de vérifier la pertinence de la nouvelle organisation mise en place l'année précédente, qui spécialise les missions et postes en fonction des enjeux et des activités, autour des notions de « proximité localisée » et « animation et expertise globalisées ». La Direction Générale Adjointe Ressources et Transformation (DGART) a ainsi poursuivi ses travaux d'outillage et de solidification de l'ensemble des filières métiers, participant à une accélération de l'amélioration des indicateurs de performance de l'organisme.

Ainsi, un profond travail de refonte des outils d'aide à la décision d'investissements et du process de recouvrement a été réalisé.

2023 est également l'année de la consolidation de LMH Access, qui marque une professionnalisation dans la gestion des produits diversifiés. LMH Access s'organise autour de 5 activités, avec l'intégration d'une compétence technique pour mieux répondre aux exigences de nos clients et partenaires.

Une nouvelle organisation plus souple s'est mise en place, dans le respect des attributions, pour accompagner la remise en location de nombreux logements vacants depuis plusieurs années. L'objectif ambitieux est de réduire de 18% le stock de logements en vacance technique, soit 300 logements, représentant un chiffre d'affaires potentiel de 1,3 millions d'euros sur une année pleine.

Le budget d'exploitation pour l'année 2024 a été élaboré dans un contexte financier plus complexe, principalement en raison de l'augmentation des coûts de la dette.

Le budget d'investissement a quant à lui considérablement augmenté, notamment pour mettre en place de nouveaux outils de gestion.

Ce budget a été approuvé lors du Conseil d'Administration en décembre 2023. Il présente une diminution significative de l'autofinancement net courant HLM à 3.8 % des loyers.

Les points saillants incluent :

- Une augmentation de 5 % du chiffre d'affaires provenant des loyers, optimisant ainsi les revenus de l'entreprise.
- Le maintien d'un budget de maintenance élevé (21.9 % des loyers) pour améliorer les conditions d'entrée dans les logements.
- Une augmentation des frais de fonctionnement (personnel et gestion) pour intégrer de nouvelles dépenses, notamment des frais d'assistance à la maîtrise d'ouvrage technique pour le parc immobilier, considérant le contexte d'inflation.
- Des impacts extérieurs, tels que l'augmentation des annuités liée aux variations du taux du Livret A et l'augmentation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

En conclusion, l'année 2023 marque le réel démarrage du mouvement CAP26 et ses premiers résultats.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A010-DE



PROJET D'ENTREPRISE

CAP 26

L'ESSENTIEL

» LE MONDE DE L'HABITAT CHANGE, LMH DOIT EN ÊTRE MOTEUR

> Notre contexte

- » LMH représente 25% du patrimoine social de la MEL
- » 50% du parc social de Lille appartient à LMH
- » 6,6/10 de satisfaction client globale
- » +300 agents sur le terrain au quotidien



- » 68% des logements situés en Quartier Politique de la Ville
- » Un peuplement fragile
- » 25% des logements doivent être réhabilités pour éviter la précarité énergétique
- » Des finances saines mais de lourds investissements à venir

» **Une présence forte sur la MEL et une relation de proximité solide sont nos principaux atouts**

» **Une image dégradée due à un peuplement fragile et à un patrimoine dégradé sont des failles sur lesquelles travailler pour assurer notre pérennité**

> Les enjeux du logement social dans la Métropole Européenne de



Lutter contre l'habitat indigne et accompagner la transition écologique
= MAINTENIR ET REHABILITER



Le territoire de la MEL est très tendu et l'offre de logement social est inférieure à la demande
= CONSTRUIRE



Assurer l'équilibre territorial et social
= MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS



Accompagner les habitants dans toutes les étapes de la vie
= DIVERSITÉ DE L'OFFRE PRODUITS ET SERVICES

Source : lillemetropole.fr

> De LMH2020 à CAP26 : passer d'un prisme bailleur/locataire à locataire/logement

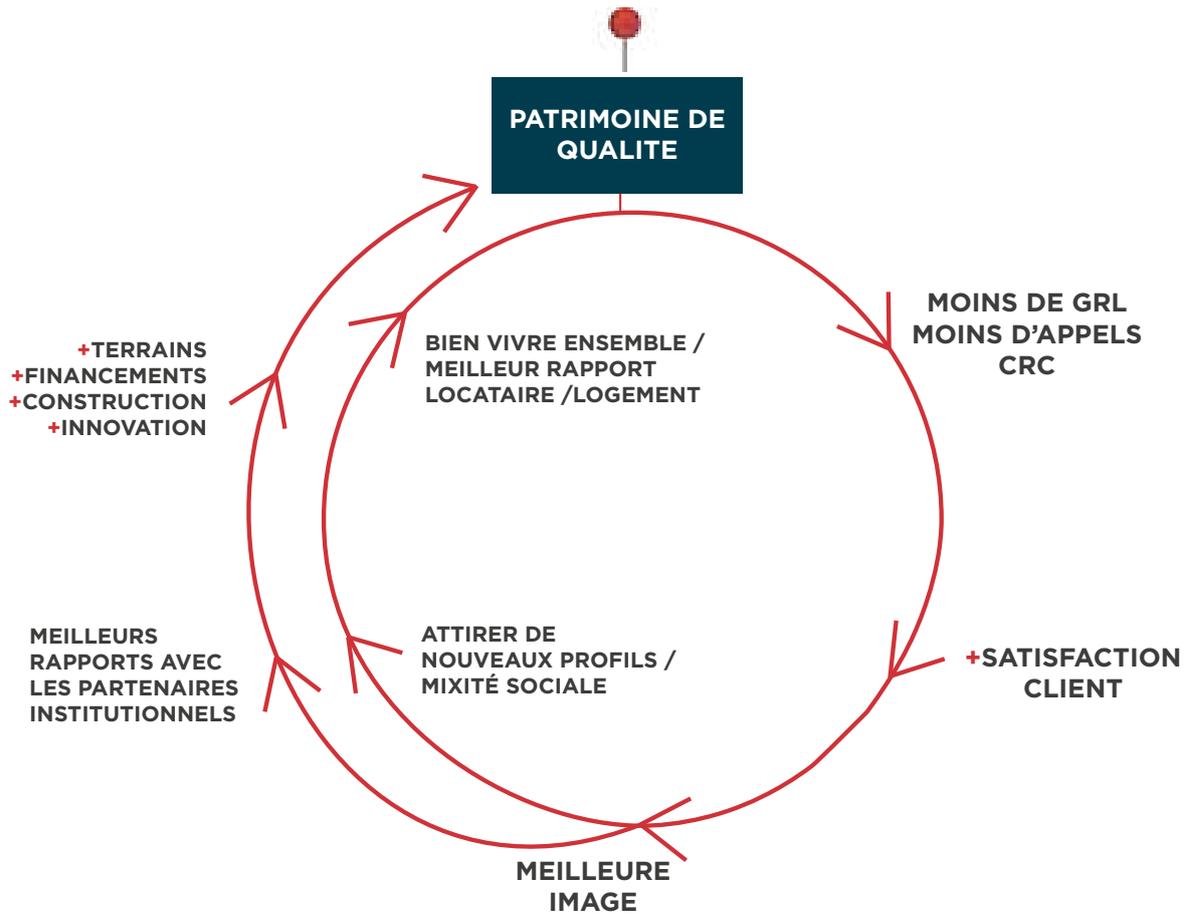


CAP26

LA RELATION BAILLEUR/LOCATAIRE
AMÉLIORER NOS PROCESS INTERNES
ET NOTRE QUALITÉ DE SERVICE

LA RELATION LOCATAIRE/LOGEMENT
INVESTIR POUR UN PATRIMOINE DE
QUALITÉ

» LE PATRIMOINE : CLÉ DE VOUTE POUR CRÉER UN CERCLE VERTUEUX



» CAP26 : 3 AXES POUR FAIRE DE LMH UN BAILLEUR ATTRACTIF

LA DIVERSIFICATION

- Proposer une diversité de logements (typologies, adaptations...)
- +** Proposer une diversité de services pour créer des lieux de vie (commerces...)
- =** Permettre d'attirer de nouveaux profils pour équilibrer le peuplement, favoriser la mixité sociale et générer de nouveaux revenus

AMÉLIORER LA RELATION ENTRE LE LOCATAIRE ET SON LOGEMENT

- Organisation de la maintenance moins segmentée et plus réactive (recréer une filière technique forte)
- Filière propreté : équipe de proximité dédiée à la propreté (+ animation au siège)
- Multiplier les innovations qui permettent de favoriser les parcours résidentiels et la qualité des lieux de vie : innovation sociale, montages d'opération

CRÉER DES INVESTISSEMENTS DURABLES ET MASSIFS DANS LE PATRIMOINE

- Travailler les opérations dans toutes leurs dimensions et pas uniquement d'un point de vue énergétique : intégration dans le paysage, espaces verts, intégration de produits diversifiés...
- Investissements importants sur la réhabilitation de notre patrimoine (trop ancien) : 9000 réhabilitations sur 10 ans
- Investir pour une offre en phase avec les évolutions de notre société et de notre territoire

» LES CLÉS DE LA RÉUSSITE



**NOUVELLE CONVENTION
D'OBJECTIFS ET DE MOYENS
AVEC LA MEL = + DE POSSIBILITÉS
D'INVESTISSEMENTS**



- MAINTENIR UN DIALOGUE DE QUALITÉ AVEC :**
- **INSTITUTIONNELS = + OPPORTUNITÉS (foncier, projets)**
 - **PRESTATAIRES = MEILLEURE QUALITÉ DE SERVICE**
 - **PARTENAIRES = RELATION DE CONFIANCE**



**VÉHICULER UNE NOUVELLE IMAGE
= LMH CHANGE !**



**PRÉVOIR UNE ORGANISATION ADAPTÉE À
NOS AMBITIONS = + D'AUTONOMIE, + DE
RESPONSABILITÉS**

» POURQUOI UNE NOUVELLE ORGANISATION ?

Nécessité de spécialiser nos missions et nos postes en fonction des enjeux et des activités. Structurer l'organisation autour des notions de «proximité localisée» et «animation et expertise globalisées». Cela se traduit entre autres par l'évolution des agences et la création de nouvelles Directions.

ZOOM SUR L'AGENCE : UNE AGENCE + AUTONOME ET + RESPONSABLE

experte dans ses domaines, qui gère l'opérationnel de manière autonome et qui incarne la proximité et la relation directe aux locataires. Organisation de l'agence :



GESTION LOCATIVE

Gestion administrative des locataires de l'attribution jusqu'à la sortie du logement
Accompagnement des situations de précontentieux
Montée en puissance du rôle social



MAINTENANCE/ TECHNIQUE

Spécialisation de notre ligne d'intervention technique pour traiter les problèmes à la source efficacement et avec réactivité. Contrôle des prestations réalisées par les prestataires.



CADRE DE VIE

Des chargés de cadre de vie en présence continue sur certaines résidences pour créer et faire vivre le lien social.
Renforcer le rôle de l'agence dans l'animation et la veille sociales. Créer des partenariats utiles à l'agence. Traiter des situations complexes.



PROPRETÉ

Spécialisation de la mission propreté.
Création d'une équipe de nettoyage regroupée pour assurer un standard défini de qualité. Cette équipe, organisée en régie, assure sur l'ensemble du patrimoine de l'agence la mission de propreté

SIEGE EN PILOTAGE ET ANIMATION DES FILIERES

Les instances et sécurisation des actes

Coordination des Instances et sécurisation des actes
Gestion du Conseil d'Administration et du Bureau
Correspondance et relationnel avec les Administrateurs et autres membres et participants du Conseil d'Administration
Veille à l'inscription des délibérations règlementaires en lien avec les Directions de LMH
Tenue des actes et états règlementaires s'y rapportant, le planning des Instances
Gestion de la Commission des Arbitrages Sociaux et Contentieux
Alimentation de la plateforme collaborative PANDORA, pour les Administrateurs et les collaborateurs de LMH

Les faits marquants

L'année 2023 a été fortement marquée par différentes étapes saillantes :

La poursuite de la mise en œuvre du projet d'entreprise CAP26

- La création de la Direction Générale Adjointe Proximité et l'arrivée de sa Directrice au 1er janvier 2023.
- La redéfinition du périmètre des Agences, passant de 8 à 5 au cours du 1er semestre 2023, et le regroupement de 2 antennes fin 2023 en une Agence Deûle et Lys, totalisant ainsi 6 agences au 31 décembre 2023.
- La réorganisation de la Direction du Développement et du Patrimoine, avec la création d'une Direction du Développement Immobilier et d'une Direction du Patrimoine et de la Réhabilitation, ainsi qu'une nouvelle organisation de la Maintenance et de la Programmation des travaux.
- Une programmation 2023 de constructions neuves et de réhabilitations offensives.

Les élections des représentants de locataires

À l'issue des élections des représentants des locataires du 13 décembre 2022, 3 administrateurs sur 4 ont été réélus. L'installation des 4 Administrateurs élus s'est déroulée lors du Conseil d'Administration du 3 janvier 2023, accompagnée de la modification de la composition du Bureau, de la Commission des Engagements et des Investissements, des 2 Commissions d'Attribution, de la Commission d'Appel d'Offres, de la Commission des Finances, du Conseil de Concertation Locative et de la Commission des Arbitrages Sociaux et Contentieux.

Le Conseil d'Administration

Deux nouveaux administrateurs prennent place au sein du CA de LMH :

- Monsieur Rachid BELHAOUAR, Administrateur de LMH, désigné par le Secrétaire Général de la CGT Nord, en remplacement de Monsieur Matthias WATTELLE. Monsieur Rachid BELHAOUAR est membre de la Commission des Arbitrages Sociaux et Contentieux, en effet, l'Administrateur désigné par la CGT en est membre de droit.
- Monsieur Joël LENY, Administrateur de LMH, désigné par Action Logement en remplacement de Monsieur Luc DEBEUNNE.

Le Plan de Concertation Locative (PCL) au Conseil d'Administration du 24 mars 2023 a été l'un des temps forts de cette année.

Instances

- 5 Conseils d'Administration
- 13 Bureaux, dont 1 Bureau annulé pour une préemption
- 247 délibérations présentées : 36 en Conseil d'Administration et 211 en Bureau
- 214 délibérations votées : 35 en Conseil d'Administration et 179 en Bureau.
- 1 délibération retirée de l'ordre du jour en séance du Conseil d'Administration, et 33 délibérations retirées de l'ordre du jour en séances du Bureau.
- 19 communications en Conseil d'Administration
- 53 notes d'information : 14 en Conseil d'Administration et 39 en Bureau

La délibération valant autorisation Générale du Directeur Général à ester en justice et la délibération cadre annuelle pour l'adaptation des logements ont fait diminuer le nombre des délibérations de 28 %.

Arrêtés de délégations de signature

52 arrêtés de délégations de signature ont été rédigés et publiés.

Extrait KBIS de LMH

Les mises à jour de l'extrait KBIS de LMH, à la suite des modifications des membres du Conseil d'Administration et des modifications en fermetures et créations des locaux secondaires ont été faites au fur et à mesure.

Les 23 administrateurs de LMH (en date du 03 janvier 2023)

Anne VOITURIEZ, Présidente de Lille Métropole Habitat, Maire de Loos, Vice-Présidente de la Métropole Européenne de Lille (MEL) en charge de l'habitat et du logement

Jean-François DEVILLERS, Vice-Président de LMH, personnalité qualifiée désignée par la MEL

Elus MEL

Anissa BADERI, Adjointe au Maire de Lille en charge de l'habitat

François-Xavier CADART, Maire de Seclin

Bérengère DURET, Adjointe au Maire de Tourcoing chargée de l'habitat, du logement et de la Commission de l'amélioration de l'habitat

Yvon PETRONIN, Maire de Warneton

Ghislaine WENDERBECQ, Adjointe au Maire de Roubaix

Personnalités qualifiées, élus locaux, désignées par la MEL

Nicole CREPIN, Adjointe au Maire de Templemars en charge de l'action sociale, des retraités, des seniors et de l'emploi

Philippe SIBILLE, Adjoint au Maire de HEM, à la solidarité entre les générations, à l'habitat, au logement et à la politique de la ville

Personnalités qualifiées désignées par la MEL

Henri DELIGNE

Philippe LAMBLIN

Marc LEVERT

Sarah NEYRINCK

Représentant d'une association portant sur l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désigné par la MEL

Marcel-Alain LEQUENNE

Représentants des structures

Joël LENY, Action Logement Services

Véronique DELCOURT, CAF du Nord

Josiane DELEMER, UDAF

Représentants des locataires (mandat 2023 – 2026)

Annie DESQUIENS – CLCV

Françoise DE VRIEZE – AFOC

Gérard GUILBERT – CNL 59

Yannick MASSIET – INDECOSA CGT NORD

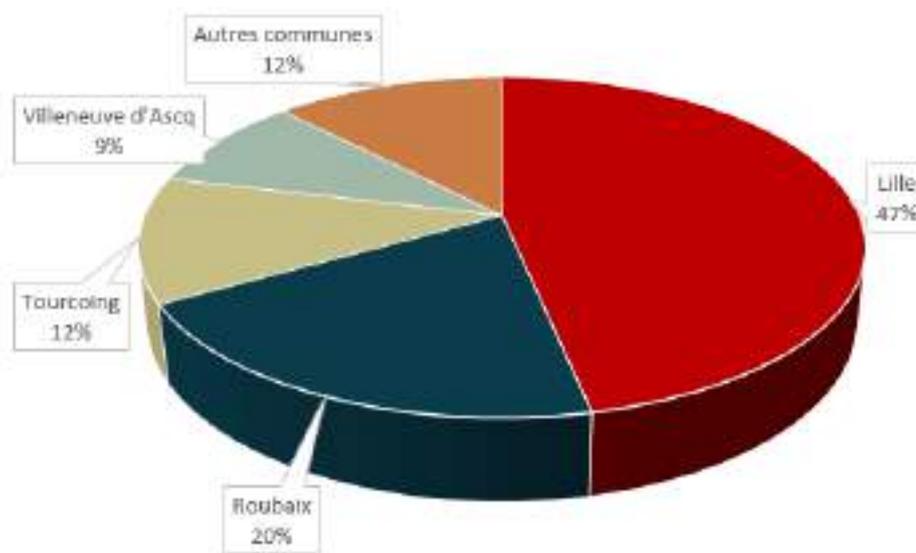
Représentants des organisations syndicales

Marie-Odile DEROO – Syndicat CFDT

Rachid BELHAOUAR – Syndicat CGT

Les indicateurs marquants de l'année 2023

La répartition des 32 402 logements sur le territoire de la MEL



Lille, Roubaix, Tourcoing et Villeneuve d'Ascq regroupent donc 88% du parc LMH.

- 28 875 logements en collectifs, soit 89% des résidences
- 3 057 logements individuels, soit 9%
- 470 logements semi-collectifs, soit 2%

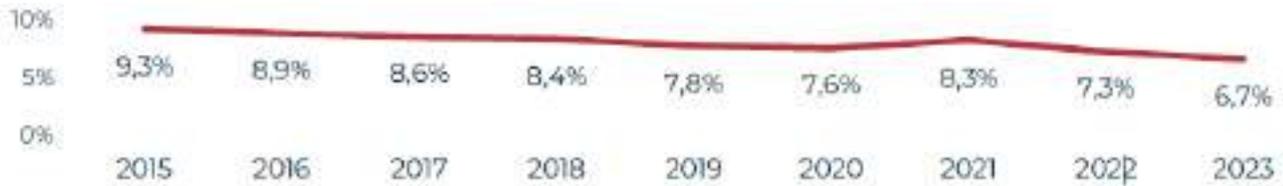
Focus sur les projets de réhabilitation

- 415 logements livrés en 2023, contre 267 logements en 2022, soit +55%
- 75 millions € de budget d'investissement, contre 43 millions € en 2022, soit +74%
- 333 logements déconstruits, ou en cours de déconstruction, en 2023
- 99 opérations de maintenance du patrimoine programmées

Focus sur les projets de développement foncier et construction neuve

- 33 637 m² de foncier acquis, offrant un potentiel de 196 logements
- 104 logements livrés en 2023, dont 55 en MOD et 49 en VEFA
- 42 ordres de service et 52 réitérations
- 161 appels d'offres Maîtrise d'œuvre
- 73 appels d'offres Travaux
- 312 dépôts de demandes de financement

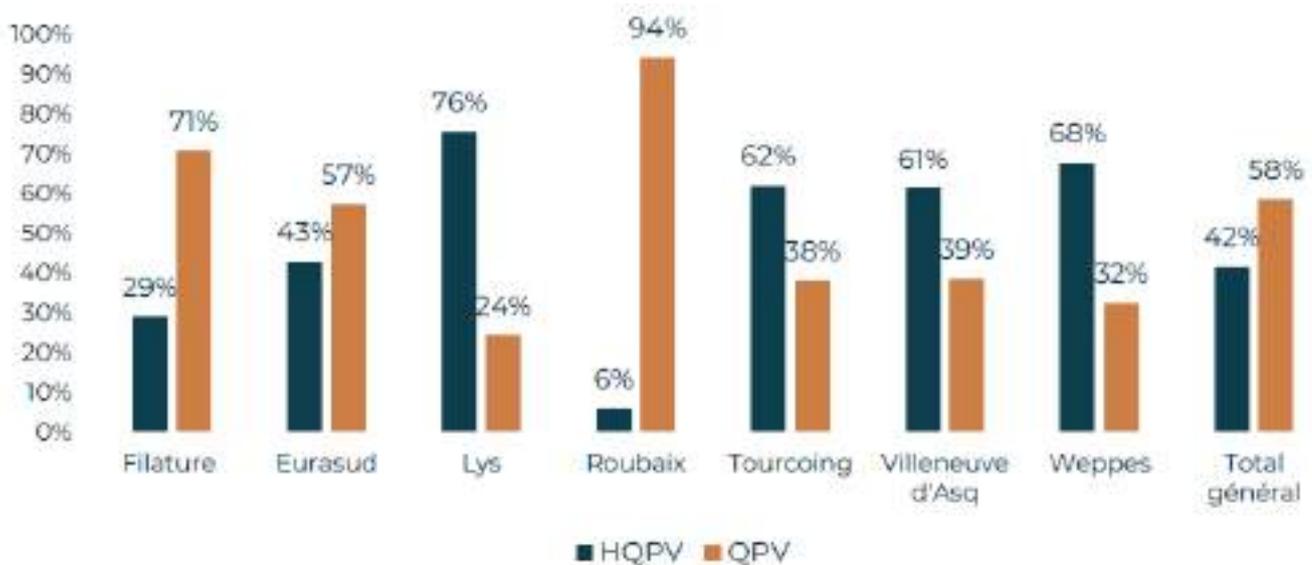
Le taux de rotation global et sur les 4 principales communes de l'Office :



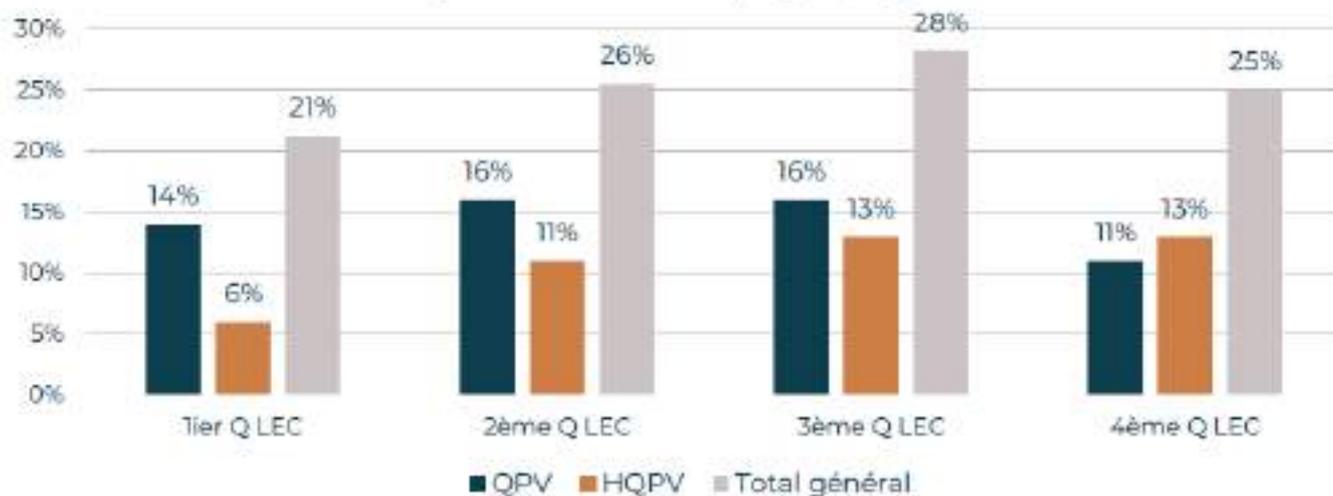
Taux de rotation des 4 principales communes de l'Office



L'évolution des quartiles LEC et le zonage QPV/HQPV :



Quartiles LEC et zonage QPV / HQPV



Les chiffres de la régularisation des charges 2023 :

- 62% du parc de LMH, soit 17 595 locataires, confrontés à une situation de régularisation des charges
- 3 800 rendez-vous individuels donnés par les équipes de proximité, soit 160 par jour
- 2 000 plans d'apurement proposés et signés
- 17 permanences d'accueil de proximité exceptionnelles organisées en cœur de résidences
- 24 contrôles de charges effectués
- 1,6 million € d'aides accordées aux locataires

Défi 1

RELANCER L'OUTIL DE PRODUCTION

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A010-DE



L.M.H.

LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MEL

LA STRATÉGIE PATRIMONIALE

Pour la Direction du Patrimoine et de la Maintenance (DPM), l'année 2023 a été marquée par une période de transition, reflétant les principaux défis et l'ambition de CAP26 à travers ses évolutions organisationnelles. La révision de l'organigramme de la DPM au sein de LMH a conduit à la création de deux directions: la Direction de la Réhabilitation et des Travaux Programmés et la Direction du Développement Immobilier.

La Direction de la Réhabilitation et des Travaux Programmés, devenue Direction du Patrimoine et de la Réhabilitation, a fait l'objet d'une révision et d'un renforcement en termes d'effectifs et d'activités, en ajustant son positionnement pour mieux répondre aux impératifs opérationnels de CAP26, tout en maintenant une étroite coordination avec la Stratégie Patrimoniale et le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

La Stratégie Patrimoniale a, de son côté, été intégrée à la Direction de la Stratégie Territoriale, avec une redistribution des opérations programmées dans le PSP. Ce dernier doit être mis à jour et piloté en tenant compte notamment de la planification des travaux de maintenance.

De plus, un repositionnement de la Maintenance et de l'Exploitation s'est fait pour mieux répondre aux besoins spécifiques (marchés, achats pour les contrats, proximité pour l'exploitation, travaux programmés pour les investissements sur les équipements, stratégie territoriale pour le BIM et le SIG).

La Direction du Développement Immobilier s'est quant à elle structurée en 4 pôles : la MOD, la Qualité, le Développement et les Montages Complexes.

Cette organisation amène aujourd'hui LMH à se positionner comme un acteur majeur en répondant aux concours, et en s'identifiant comme partenaire des collectivités lors de préemptions. LMH met en place également des montages innovants pour développer des programmes plus ambitieux, de plus grandes envergures avec ses partenaires (promoteurs, aménageurs...) afin de développer toute la palette de produits de logements locatifs et accessions. Un contrat Cadre est également lancé pour exploiter les réserves foncières auprès des partenaires privés.

LA RÉHABILITATION ET LES TRAVAUX PROGRAMMÉS

Une projection des réhabilitations très importantes sur la prochaine décennie

Le croisement de cette analyse avec le regard des agences a conduit LMH à prévoir un programme d'investissement lourd sur son patrimoine de 2022 à 2031.

En effet, le programme prévoit la réhabilitation de 13 976 logements sur la totalité du patrimoine du bailleur, soit 43%. Dans le détail :

- Réhabilitations lourdes : 8 273 logements programmés, soit 25% du patrimoine ;
- Réhabilitations NPRU : 1 261 logements programmés, soit 4% du patrimoine ;
- Réhabilitations légères : 2 312 logements programmés, soit 7% du patrimoine ;
- Démolitions DC : 64 logements programmés, soit 0.2% du patrimoine ;
- Démolitions NPNRU : 2 066 logements programmés, soit 6% du patrimoine.

A noter que ce volume n'inclut pas les actions menées sur les produits spécifiques, ni sur les logements diffus.

Les projets de réhabilitation LMH en 2023

415 logements livrés en 2023, contre 267 logements en 2022, soit +55%
75 millions € de budget d'investissement, contre 43 millions € en 2022, soit +74%
333 logements déconstruits, ou en cours de déconstruction, en 2023
99 opérations de Maintenance du Patrimoine Programmées

Les démolitions NPNRU lancées en 2023

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), entériné par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et les acteurs forts du territoire métropolitain, prévoit la transformation profonde de plusieurs quartiers sur le patrimoine de LMH. L'année 2023 a été un moment chaste pour ces quartiers en QPV, avec de nombreux lancements et d'importantes préparations pour le renouveau de ces quartiers.

Le quartier Concorde, à Lille

Situé au sud-ouest de la ville de Lille, ce site majeur du renouvellement urbain de 20 hectares se compose de 1500 logements sociaux gérés majoritairement par LMH.

Le projet s'inscrit dans une démarche d'innovation et d'excellence en alliant santé environnementale et urbanisme, pour le développement d'un quartier à santé positive. Il vise à permettre le retournement d'image et le désenclavement de ce quartier, notamment par la déconstruction de nombreuses barres d'immeubles.

Les 196 logements situés aux 18-20 et 22-24 Boulevard de Metz, ainsi qu'aux 2-4 rue du Professeur Lamaze, ont entamé leur transformation d'un budget total de 8,3 millions €.



Le quartier de l'Alma, à Roubaix

Le renouvellement de l'Alma vise en premier lieu l'amélioration des conditions de vie quotidiennes des habitants. Cet enjeu premier trouve sa traduction dans les démarches de gestion urbaine de proximité engagée en partenariat entre l'Etat, la MEL, la ville, les partenaires sociaux et les bailleurs.

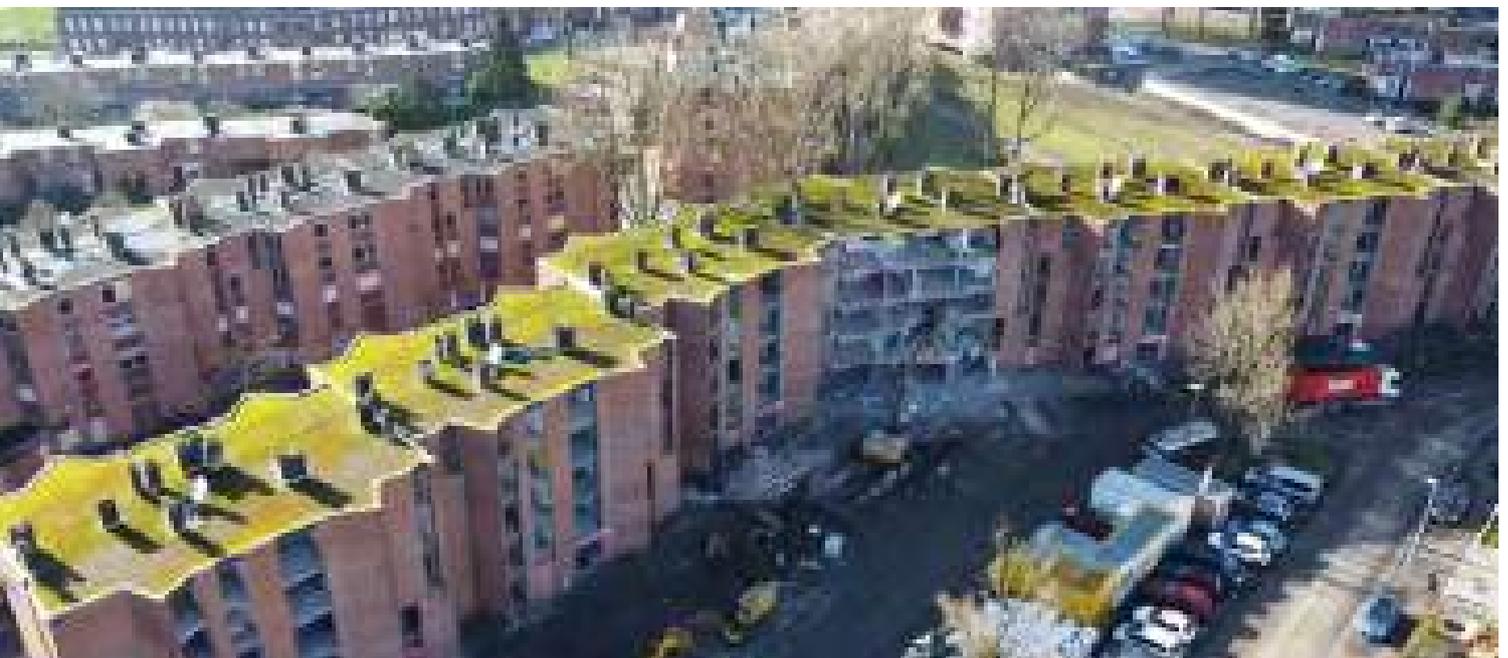
Des démolitions de logements locatifs sociaux devenus inadaptés contribueront à dédensifier et aérer le quartier en développant des espaces verts, une place du marché, des installations publiques. Par ailleurs, les restructurations d'immeubles sociaux permettront de retrouver, sur ce quartier, une offre de logements adaptée à la demande actuelle.

Le renouvellement du quartier de l'Alma, à Roubaix, a été lancé en 2023 avec l'installation du chantier. Situés aux 165 et 155 rue de l'Alma, les 21 logements seront prochainement renouvelés.

La résidence Bottrop, à Tourcoing

Situé au nord du territoire métropolitain, le quartier de La Bourgogne à Tourcoing, en situation transfrontalière avec la ville belge de Mouscron comprend des équipements de premier plan, à l'instar du Centre Hospitalier Gustave Dron. Le renouvellement du quartier vise à développer un parc de logements de qualité répondant à une diversité de besoins et de parcours résidentiels, ouvrir et désenclaver le quartier de La Bourgogne tout en visant l'efficacité énergétique.

L'année 2023 a permis la mise en place du chantier, dont les phases de curage et désamiantage, en vue de la déconstruction des 116 logements LMH de la résidence Bottrop à l'horizon 2024. Le budget pour cette opération est de 4,7 millions €.



LES CHANTIERS EN COURS

La résidence Centre-Ville, à Villeneuve d'Ascq – 341 logements

- Budget total : 26,6 millions € TTC
- Livraison prévisionnelle : mars 2024
- Étiquette DPE : actuelle : E > visée : B
- Travaux : isolation par l'extérieur, remplacement menuiseries, isolation toitures terrasse, mise en conformité des installations électriques, remplacement de la VMC, remise en peinture et pose sols souples, remise en état des parkings.



La résidence Triolo, à Villeneuve d'Ascq – 102 logements



- Budget total : 10,2 millions € TTC
- Livraison prévisionnelle : mars 2024
- Etiquette DPE : actuelle : E > visée : C
- Travaux : isolation par l'extérieur, remplacement menuiseries, isolation toitures terrasse, mise en conformité des installations électriques, remplacement de la VMC et réseau de chauffage, remise en peinture et pose sols souples.

La résidence Soleil Levant, à Lille – 175 logements

- Budget total : 16 millions € TTC
- Livraison prévisionnelle : début 2025
- Etiquette DPE : actuelle : F > visée : C
- Travaux : isolation par l'extérieur, remplacement menuiseries, isolation toitures terrasse et mise en place d'une étanchéité blanche, mise en conformité des installations électriques, remplacement de la VMC et raccordement au réseau de chauffage, remise en peinture et pose sols souples, récupération eaux de pluie du Bâtiment A.



La résidence du Ferrain, à Roncq – 19 logements



- Budget total : 1,8 million € TTC
- Livraison prévisionnelle : avril 2024
- Etiquette DPE : actuelle : G > visée : B
- Travaux : isolation par l'extérieur, remplacement menuiseries, remplacement des radiateurs électriques, remplacement des cumulus électriques par des ballons thermodynamiques, remplacement de la VMC, mise en place de panneaux photovoltaïques, mise en conformité des installations électriques, remplacement de la couverture.

La résidence Les Sarrazins – 30 logements

- Budget total : 3,5 millions € TTC
- Livraison prévisionnelle : avril 2024
- Etiquette DPE : actuelle : F > visée : B
- Travaux : Isolation par l'extérieur, remplacement menuiseries, remplacement de la VMC, remplacement de la chaudière par une pompe à chaleur, mise en conformité des installations électriques, adaptation PMR...



LES LOGEMENTS LIVRÉS EN 2023



La résidence Charles Peguy, à Lille 178 logements collectifs

- Chantier lancé en 2021
- Coût total : 14,9 millions € TTC
- Etiquette DPE : passée : E > actuelle



La résidence La Barre, à Lille 11 logements collectifs

- Chantier lancé en 2019
- Coût total : 1,1 million € TTC
- Etiquette DPE : passée : F > actuelle : B et C





La résidence Tour Saint Just, à Lille 40 logements collectifs

- Chantier lancé en 2021
- Coût total : 2,6 millions € TTC
- Etiquette DPE : passée : E > actuelle : C



La résidence Chapelle D'Elocques, à Hellemmes 96 logements collectifs

- Sur un total de 344 logements :
- 96 logements livrés en 2023
- 69 logements livrés en 2022
- 56 logements livrés en 2021
- Chantier commencé en 2020
- Coût total : 33,5 millions € TTC
- Etiquette DPE : passée : E > actuelle : B



La résidence Boulevard de Reims, à Roubaix 90 logements collectifs

- Chantier lancé en 2020
- Coût total : 6,2 millions € TTC
- Etiquette DPE : passée : F > actuelle : C



Les travaux programmés en 2023

En 2023, un total de 99 opérations de Maintenance du Patrimoine Programmées de type Grosse Rénovation/ Gros Entretien (GE/GR) et TIPP ont été programmées, couvrant l'ensemble des Agences LMH.

Pour cela, un budget alloué a été de 11 millions € pour les TIPP et de 3,9 millions € pour les GE-GR. Ces opérations ont impliqué le montage et la conduite, assurant le suivi des phases de conception, réalisation et livraison en collaboration avec les agences et les directions supports.

En outre, une assistance et une expertise particulières ont été fournies aux agences pour les travaux spécifiques et les alertes détectées sur le patrimoine. Des visites et diagnostics ont également été effectués pour planifier les opérations de maintenance sur les prochaines années, et ainsi prioriser les interventions et élaborer un plan pluriannuel d'investissement détaillé.

A noter qu'un pôle spécifiquement dédié à l'équipement a été créé en 2023.

Parmi les 99 opérations inscrites en 2023 :

- 68 ont été réceptionnées,
- 8 sont en cours d'achèvement,
- 17 basculent en 2024,
- 6 sont en phase d'étude.

La résidence Sainte Catherine, à Lille - 60 logements collectifs

Budget total : 145 000 € TTC

Livraison : septembre 2023

Travaux : Réfection des façades, couverture et menuiserie

La résidence Anor et Fives, à Tourcoing - 100 logements collectifs

Budget total : 1,3 million € TTC

Livraison : 2024

Travaux : Remplacement des bardages, pignons et dessus d'entrées, ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A010-DE



La résidence Jean-Jacques Rousseau, à Lille - 28 logements collectifs

Budget total : 40 000 € TTC

Livraison : février 2024

Travaux : Mise en sécurité électrique

La résidence Jules Valles, à Lille et Loos - 478 logements collectifs

Budget total : 100 000 € TTC

Livraison : 2024

Travaux : Réfection des verrières et loggias

La résidence Lion d'Or, à Lille - 278 logements collectifs

Budget total : 1,2 millions € TTC

Livraison : janvier 2024

Travaux : Réfection de l'étanchéité



La résidence Sainte-Catherine - Lille



La résidence Anor et Fives, à Tourcoing



La résidence Jean-Jacques Rousseau - Lille



La résidence Lion d'Or - Lille



La résidence Lion d'Or - Lille

LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Les instances

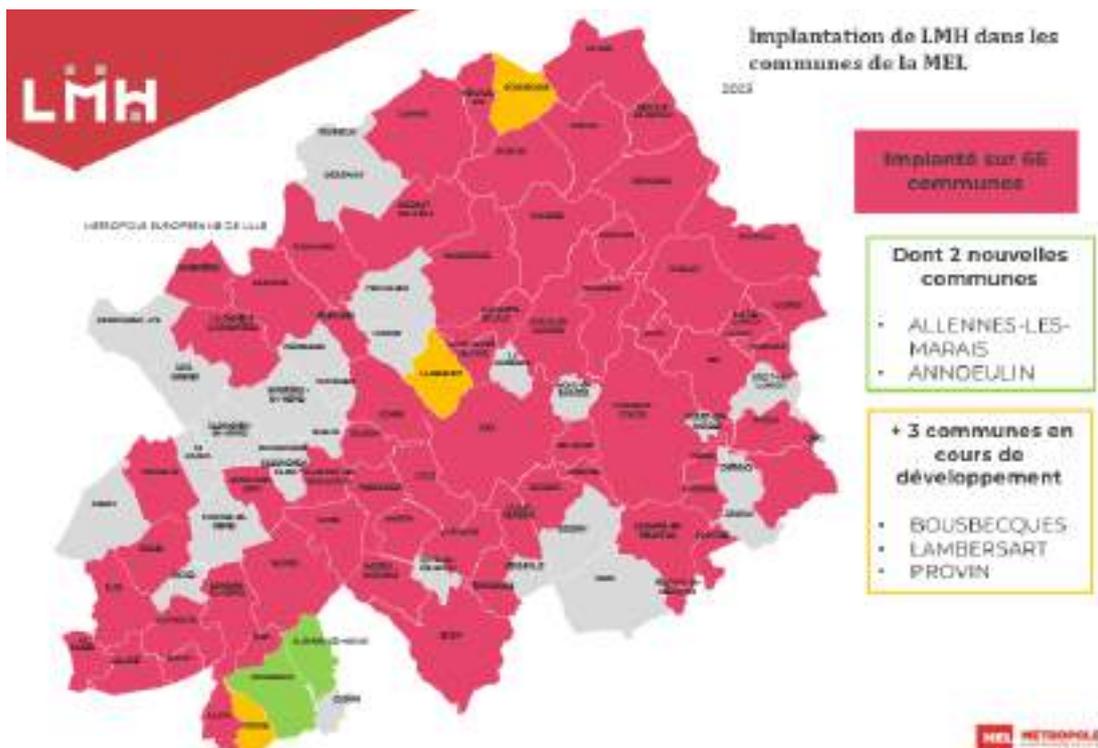
- 33 instances en 2023
- 24 CPI : 170 dossiers présentés et 78% d'avis favorable
- 9 CEI/Bureaux : 83 dossiers présentés et 77% d'avis favorable

Le développement foncier

Dans un contexte plus difficile pour la promotion immobilière, les équipes de LMH ont réussi à maintenir une programmation ambitieuse, que ce soit pour les opérations d'acquisition en VEFA ou pour les projets en maîtrise d'ouvrage directe. De nouveaux partenariats ont été établis avec des opérateurs privés.

Le travail de prospection a abouti à :

- L'acquisition de 33 637 m² de foncier, offrant un potentiel de 196 logements (contre 42 833 m² pour 275 logements en 2022).
- La programmation de 488 logements (contre 307 logements en 2022).
- La signature de 10 contrats de réservation avec des promoteurs, totalisant 341 logements (contre 9 contrats pour 186 logements en 2022).
- L'extension du périmètre d'intervention de LMH à deux nouvelles communes : Allennes Les Marais et Annoeulin.
- L'acquisition de fonciers d'exception, tel que le site Vauban Humanis à Lille de 21 000m². Près de 150 logements devraient y voir le jour dans les prochaines années.



Les montages complexes

LMH s'est positionné sur des sujets plus complexes et a participé à des projets en co-promotions avec des opérateurs privés (SCCV). De nouveaux outils ont été développés pour améliorer la gestion des projets (tels que l'Accord cadre de Maîtrise d'œuvre urbaine) et pour définir les partenariats avec les opérateurs privés (comme l'Accord Cadre promoteurs). En outre, l'entreprise a mis en valeur son expertise dans la coordination des études urbaines auprès des municipalités, dans le but d'optimiser l'utilisation de ses terrains.

Les activités

L'année 2023 a été marquée par le développement du projet PL5 et 6 sur le quartier de l'Union, comprenant la construction de 200 logements.

Parallèlement, une dizaine de sites ont été étudiés pour des projets immobiliers (Bayer, Carsat, Halluin et Fournes-en-Weppes) et d'aménagement (Hantay et Herlies).

En vue de densifier le patrimoine, des études urbaines ont été pilotées sur des sites spécifiques tels que les Petits Gris à Lille et la rue de Mouvaux à Roubaix. En outre, des progrès significatifs ont été réalisés sur le site d'aménagement d'Illies, avec la finalisation des négociations foncières, le lancement de l'étude d'impact et l'établissement de l'AVP.

La construction neuve

La Direction de la Construction Neuve se divise en trois pôles : deux pôles chargés MOD et un pôle Qualité Livraison.

Les pôles MOD, en charge de structurer la filière montages de programmes via le pilotage de 11 chargés d'opération et de 4 assistantes, ont été créés afin de se positionner au plus près des équipes et des partenaires, et ainsi fiabiliser les ambitions de CAP 26.

Le pôle Qualité Livraison garantit le suivi des opérations, durant la Garantie de Parfaite Achèvement, permettant d'insuffler une dynamique auprès des Agences de la Proximité.

- › 104 logements livrés en 2023, dont 55 en MOD et 49 en VEFA (vs 253 en 2022)
- › 42 ordres de service (vs 235 en 2022) et 52 réitérations (vs 29 en 2022)
- › 161 appels d'offres Maîtrise d'œuvre (vs 205 en 2022)
- › 73 appels d'offres Travaux (vs 159 en 2022)
- › 312 dépôts de demandes de financement (vs 261 en 2022)

Les résidences livrées en 2023 :

- La résidence Avenue de Paris, à Villeneuve d'Ascq - 11 LLS
- La résidence RHD2, à Lille - 43 LLS
- La résidence rue Pascal, à Lille – 1 LLS
- La résidence Bepos, à Lille – 30 LLS
- La résidence rue du Chemin Vert, à Villeneuve d'Ascq – 13 LLS
- La résidence rue des Sautés, à Bauvin – 6 LLS



La mise en place d'un accord-cadre promoteur

La mise en place d'un accord-cadre promoteur a été réalisée, suivie par la signature du premier dossier en co-promotion avec ORIA pour la résidence Winston Churchill, située à Lille. Ce projet comprend la construction de 101 logements, dont 41 logements libres, 40 logements locatifs sociaux et 20 BRS. De plus, une convention de groupement de commandes a été signée avec Oria Invest pour l'ensemble des marchés d'étude et de travaux.

Les acquis améliorés

Les acquis améliorés en 2023 se sont élevés à 11 logements répartis sur 6 sites différents, tandis que 9 logements ont été acquis sous baux emphytéotiques sur 2 sites distincts. De plus, 29 logements sont programmés pour l'année 2024.

Parmi ceux-ci, l'immeuble situé au 104 rue de Jemmapes à Lille, niché à proximité de la Citadelle et de la rue Royale. Cette maison de maître très bien conservée d'environ 450 m², était un centre médical, décomposé en 16 bureaux, en R+ 3 et sous-sol complet. En partie arrière de l'habitation se trouve un jardin arboré et 2 garages en box. Un projet de transformation en 8 logements est en cours de réflexion.



Emménagement à RHD2

Au cœur d'Euratechnologie, dans le quartier de la Haute Deûle, cette belle opération composée de 43 logements 100 % ANRU (14 PLAI et 29 PLUS), de 2 cellules commerciales et de 32 stationnements en parking silo. Développée sur 2 970 m², elle a vu ses premiers locataires s'installer en octobre 2023.

Les opérations remarquables

Le site Vauban, à Lille

Acquise en 2023, cette opération d'envergure développée sur 9 500 m² de bureaux et 440 m² de commerces, dans laquelle, se présenteront 150 logements (35 % en accession libre, 20 % en BRS et 45 % en LLS), s'est vue attribuée un marché de Maitrise d'œuvre avec l'agence POST ARCHITECTES, accompagnée de DAUM ARCHITECTES.



Le site rue Nationale, à Lille

Une opération remarquable de transformation de bureaux en logements locatifs sociaux et intermédiaires est en cours de réalisation en plein centre de Lille, le permis de construire a en ce sens été déposé en 2023.

Cette opération a été reconnue comme lauréate de l'AMI «Engagé pour la Qualité du Logement de Demain», initiée par le Ministère de la Culture et le Ministère en charge du Logement, soulignant ainsi son engagement en faveur de l'innovation et de la qualité dans le domaine du logement.

Cette opération comprend notamment :

- Réhabilitation passive pour une efficacité énergétique accrue.
- Utilisation de matériaux biosourcés pour une approche plus écologique.
- Adoption d'une démarche de réemploi des matériaux et équipements existants, favorisant la durabilité et la réduction des déchets.
- Surélévation du bâtiment existant en structure bois, offrant une solution durable et respectueuse de l'environnement.
- Utilisation des eaux pluviales pour l'irrigation des espaces verts et l'alimentation des sanitaires, contribuant à une gestion responsable des ressources hydriques.



La Qualité Livraison

4 résidences livrées en 2023, dont 2 en MOD et 2 en VEFA

87 logements réceptionnés

Sur le patrimoine de 3 agences : Lille Filature, Lille Eurasud et Villeneuve d'Ascq

LA STRATÉGIE TERRITORIALE

Directement rattachée à la Direction Générale, la Direction de la Stratégie Territoriale (D.S.T.) a été créée en novembre 2023 pour renforcer l'accompagnement des ambitions du projet d'entreprise CAP26, plus particulièrement dans sa volonté de provoquer les conditions d'un véritable choc de l'attractivité de son offre.

Dans ce cadre, la DST joue aujourd'hui un rôle très varié : permettre à LMH de s'inscrire dans l'ensemble des politiques de l'habitat, répondre à la diversité des besoins territoriaux, aux enjeux de l'habitat de demain en orientant l'appareil productif et se positionner comme un opérateur incontournable dans les projets de territoires.

Elle intervient très en amont des projets immobiliers, dès le stade de la faisabilité par des préconisations opérées à la fois sous l'angle du marketing, de l'occupation résidentielle de du parc ou du renouveau urbain.

Cette nouvelle organisation vise à optimiser la synergie de plusieurs services de l'entreprise qui se complètent afin de notamment renforcer la connaissance des grandes caractéristiques de son parc immobilier ainsi que de ceux qui y habitent avec un enjeu prioritaire, celui de guider la prise de décision stratégique.

L'équipe de la D.S.T. travaille aux côtés des différentes directions de l'office et de son Directeur Général sur plusieurs sujets stratégiques :

- La stratégie de l'occupation résidentielle.
- Le pilotage de l'ingénierie du nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU) et plus largement des grands projets immobiliers qui nécessitent une ingénierie renforcée.
- La définition et l'animation de la stratégie patrimoniale notamment par le pilotage du Plan Stratégique de Patrimoine (P.S.P.) et de la coordination avec le plan pluriannuel de travaux.
- L'attractivité territoriale et le marketing.

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Dans le cadre du suivi de ses engagements et des choix patrimoniaux du PSP 2022, les directions de la Stratégie Territoriale, de la Réhabilitation et des Travaux Programmés ont mis en place des lieux de rencontres et d'échanges avec les agences de proximité qui se sont déroulés de juin à novembre 2023 pour assurer un suivi et un pilotage post PSP 2022.

Le PSP est un outil qui continue à vivre après son adoption. Chaque agence continue à faire part des problématiques rencontrées dans ses résidences. Les divers sujets abordés ont été transmis aux services concernés : juridique, assurance, maintenance, produits spécifiques... Les réponses obtenues ont été transmises aux agences.

Sur 316 HP (Hiérarchies Patrimoniales), 108 résidences seront traitées par les travaux programmés.

La gestion des opérations

Une nouvelle stratégie de l'affectation des réhabilitations aux différents services a été mise en place conjointement entre le service Réhabilitation et le service Stratégie Territoriale.

Il s'agit de mettre en place une véritable « gare de triage » des projets, positionnée très en amont du processus pour affecter les projets plus vite et de façon mieux ciblée. Cet exercice est réalisé régulièrement pour apporter davantage de fluidité dans la vie et l'affectation des opérations. Il est réalisé en coproduction entre les 2 services.

La Stratégie Territoriale intervient exclusivement dans le montage de l'opération, le service Réhabilitation intervenant pour sa part sur la partie travaux ou sur les montages plus classiques.

Tous les projets ne passent plus systématiquement par la Stratégie Territoriale. Seules les opérations ayant une complexité dans le montage seront traitées. Les projets ne nécessitant pas une expertise forte dans le montage ou pour une opération dite plus classique restent en gestion autonome de la réhabilitation.

Les objectifs de la stratégie patrimoniale

- Participer à la bonne connaissance du parc, notamment sur ses performances techniques, énergétiques et environnementales.
- Piloter et animer la stratégie patrimoniale (devenir du parc) et la stratégie d'intervention sur le patrimoine bâti conservé (priorités / programmation).
- Piloter la définition et la mise en œuvre des grands projets dont le Programme de Renouvellement Urbain.
- Assurer le montage des opérations spécifiques (complexité juridique, administrative, technique, politique...).

Les choix opérés en 2023

- 21 résidences en stratégie seront transmises en réhabilitation,
- Les projets Alma et la Bourgogne restent en binôme Réhabilitation / Stratégie Patrimoniale

Les grands projets suivis en 2023

Restructuration du bâtiment sis 1/7 rue Renoir, à Lille

Le projet de réhabilitation lourde du bâtiment 1/7 Renoir, situé dans le quartier Concorde, inscrit au NPNRU de la Métropole Européenne de Lille poursuit son avancée. Démarrées en 2017, les réflexions ont conduit à un programme travaux stabilisé et partagé avec les partenaires du projet : la Ville de Lille, la MEL, la SPL Euralille, Montempo (partenaire gestionnaire pour une part de la résidence) et la DDTM du Nord représentante locale de l'ANRU et de l'Etat.

Il s'agira ainsi, comme imaginé au montage de l'opération, de transformer totalement ce bâtiment de 248 logements en un ensemble cohérent offrant des produits diversifiés :

- Une résidence hôtelière à vocation sociale de type résidence mobilité, gérée par Montempo, et comprenant environ 120 studios ainsi que des espaces communs au service des résidents temporaires.
- Une résidence intergénérationnelle, proposant environ 135 logements locatifs sociaux dont une part sera orientée vers un public sénior (environ 25 logements), une autre part vers des familles, une autre encore vers des personnes isolées et enfin des grands espaces de collocations.
- Des cellules d'activité en rez-de-chaussée, dont l'occupation sera travaillée en lien avec le peuplement et le besoin de l'immeuble transformé, mais également avec ceux des bâtiments alentours et du quartier renouvelé.

La particularité de ce programme réside dans le niveau d'intervention prévu, car seules sont conservées les structures porteuses, et l'ensemble des intérieurs bâtiments sont totalement reconfigurés. D'autre part, le bâtiment est épaissi de 2m utile sur ces deux façades de manière à créer des espaces extérieurs privatifs pour un maximum de logements.

Pour finir, les ambitions environnementales sont poussées, avec un niveau de qualité de l'air et des exigences de qualité acoustique qui tendent vers les niveaux visés dans la construction neuve, des consommations énergétiques inférieures à 80kWh/m²/an d'énergie primaire, une étiquette DPE B, de la production locale d'énergie par le biais de panneaux photovoltaïques et la volonté de limiter l'impact carbone de la réhabilitation par la réalisation d'une Analyse en Cycle de Vie suivie tout au long du développement de la conception et mise à jour en fin de réalisation.

La consultation de l'équipe de conception a été lancée en juillet 2023, sous la forme d'un Concours de Maîtrise d'Œuvre. 38 candidatures ont été reçues et analysées, 3 candidats ont été retenus. Le jury final est programmé en janvier 2024. Le montant estimatif des travaux valeur décembre 2022 est de 20 millions € HT.



Réhabilitation de la résidence Desrousseaux, à Lille

L'opération Desrousseaux se trouve au cœur de Lille entre la porte de Paris et la gare Lille Flandres, à l'angle de la rue Saint Sauveur et de l'avenue Kennedy. La résidence comporte 306 logements collectifs, 8 commerces en rez-de-chaussée et une copropriété avec un cabinet de kinésithérapie répartis sur un bâtiment en R+7 et un deuxième, attenant, en R+13.

Le bâti est en mitoyenneté avec l'hôtel de Marchiennes, classé patrimoine historique. Ce chantier estimé à 17M € de travaux HT, se fera en conception-réalisation avec une programmation 2026 et un OS travaux 2027. L'attribution a été faite en mars 2023 sur 5 groupements.

Au cours du 2ème semestre, un partenariat avec l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Lille a permis de mettre en exergue certaines caractéristiques de la partie de la résidence, longeant l'avenue du président Kennedy : la question de l'isolation thermique intérieure, la préservation, les atouts et points d'actions... Autant d'idées qui pourraient alimenter le programme.



Réhabilitation de la résidence Nouveau Collectif, à Roubaix

L'opération de réhabilitation des îlots collectifs du Nouveau Roubaix est au cœur du quartier éponyme, comprenant 865 logements gérés par LMH, dont 422 sont regroupés dans ces îlots. Ces 6 ensembles représentent ainsi près de 50% des logements LMH du quartier. Cette initiative s'inscrit dans la continuité du projet de réhabilitation, 274 logements réhabilités ayant déjà été livrés début d'année 2023.

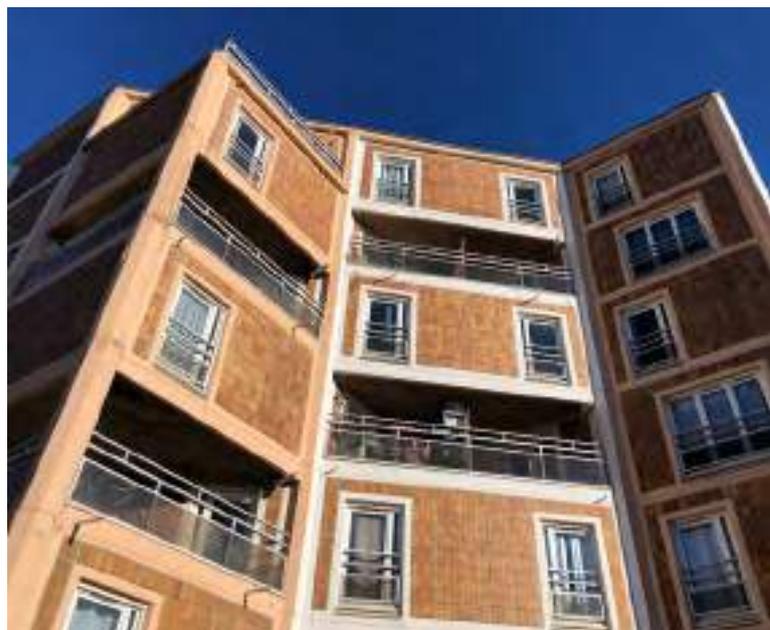
Outre les 422 logements, le Nouveau Roubaix collectifs compte également 12 locaux commerciaux et abrite 5 associations. Ces îlots, érigés dans les années 1930 sur trois étages, se trouvent dans des zones d'intérêt multiples, notamment en tant que Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) et site patrimonial remarquable.

Les travaux, estimés à 14 millions d'euros HT, débuteront en 2026 pour cette opération.

Réhabilitation de 5 résidences EMC Coignet, à Lille

Ce projet concerne 5 résidences du parc LMH, totalisant plus de 1 200 logements collectifs. Ces résidences ont été sélectionnées en raison de leur système architectural similaire.

En traitant une première résidence, il est envisagé de travailler sur un modèle de reproductibilité pour les autres contextes. Cette initiative implique une massification des travaux dans un laps de temps rapproché. Pour cela, la résidence Fontenoy a été choisie comme site pilote pour ce projet plus large en raison de son emplacement stratégique dans plusieurs zones d'intérêt, notamment en tant que Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), et à proximité de monuments historiques. De plus, cette résidence présente une étiquette énergétique classée G, nécessitant une amélioration significative pour une étiquette B.



Ce projet a été soumis au Programme du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)-Réha à la fin de l'année 2023. Cet appel à projet vise à promouvoir et amplifier les projets de réhabilitation globale ou lourde, en mettant l'accent sur la rénovation de bâtiments remarquables, qu'ils soient classés ou non, afin de répondre aux normes thermiques actuelles.

Suite au pré-diagnostic réalisé en 2023, les coûts des travaux pour la résidence varient entre 20 M€ HT pour Tourville, comprenant 157 logements et 35 M€ HT pour Sylvère Verhulst, comprenant 351 logements. Le début des travaux est prévu pour l'année 2027 sur la résidence Fontenoy.

Les diagnostics immobiliers

Un travail important de réécriture des principaux marchés des diagnostics immobiliers a été produit en 2023

- Plan de prévention, nouveau marché : 320 000€ pour 4 ans
- Marché désamiantage : 5 M€ pour 4 ans
- C.S.P.S (BDC circulaire) : 2 M€ pour 4 ans
- Diagnostics techniques (12 missions)
- Diagnostics relocation et vente (amiante, plomb, DPE, Gaz, élec., IAL, Mesurages Boutin & Carrez) : 3,2 M€ pour 4 ans
- Contrôles technique & Audits techniques (27 missions) : 1,2 M€

Les principaux outils du service visant à améliorer la gestion et le suivi des diagnostics effectués par les différents services de LMH ont également été repensés. Il a été décidé de mettre en avant l'outil Sequoia (Pandopia) pour en faire l'outil exclusif de stockage et de gestion des diagnostics immobiliers (amiante, DPE, etc.).

Les enjeux pour LMH sont significatifs, notamment en ce qui concerne l'organisation de sa réponse aux obligations réglementaires.

Les actions actuellement menées par le service comprennent :

- Améliorer le recensement des diagnostics techniques existants et actualisés (Pandopia).
- S'assurer que les données sont correctement saisies dans Pandopia par nos prestataires et en interne.
- Assurer l'accès à tous les diagnostics techniques via Pandopia et veiller à la mise à jour des droits des collaborateurs de LMH.
- Mettre en place le transfert automatique des données de Pandopia vers IKOS.
- Faciliter l'accès aux principaux diagnostics techniques pour les locataires et assurer le transfert automatique des données d'IKOS vers l'extranet des locataires.
- Optimiser le traitement de l'information provenant des diagnostics techniques (actions correctives, mesures conservatoires, etc.).

Le SIG

Jusqu'à présent le SIG fonctionnait autour de 2 modules principaux : le géo-générateur et le géo cadastre. En 2023 le service a fait l'acquisition de 2 modules complémentaires venant enrichir l'outil et ouvrant des perspectives intéressantes quant à l'enrichissement de la base de données.

L'administration déléguée

Ce module permet de donner l'accès à l'interface de génération de cartographies à certains collaborateurs de LMH. Ils ont donc désormais la possibilité d'accéder à un portefeuille de données métier, et leur donne ainsi la possibilité de créer et générer leur propre cartographie selon les besoins de leurs services.

La géo mobilité

Il s'agit de l'application interactive du SIG en version nomade, utilisable sur smartphone et tablette. Cela permet non seulement la consultation des applications au travers de ces outils, mais également de saisir des informations en direct et alimenter les cartographies déjà existantes.

Le déploiement opérationnel de cet outil se poursuivra en 2024 avec le développement d'applications smartphone visant à :

- Saisir l'abécédaire sécurité (par le personnel agence).
- Recenser l'ensemble des équipements relevant des marchés d'exploitation et de la maintenance (pour la direction des achats).
- Mettre à jour et renseigner la localisation des organes de coupure eau gaz et électricité de nos résidences dans le cadre de l'astreinte.

En outre, les deux administrateurs du SIG du service ont été formés à la mise à jour des données cadastrales. Jusqu'à présent, cette tâche était effectuée par notre fournisseur de la solution SIG. Désormais, LMH peut réaliser cette mise à jour de manière autonome, grâce à une nouvelle convention signée avec la MEL pour la mise à disposition régulière des données nécessaires.

Au cours du second semestre de l'année, l'équipe du SIG a été fortement mobilisée dans le cadre du plan ETQL, afin d'organiser une campagne de visites des logements du parc LMH équipés de chauffage individuel au gaz. Ces logements n'avaient pas été visités pour l'entretien de la chaudière depuis le début du contrat de maintenance en octobre 2020.

Cette initiative a permis de rattraper le retard accumulé par les prestataires dans la réalisation de ces visites d'entretien, atteignant ainsi un taux de réalisation de près de 95% depuis le début du contrat jusqu'au 31 décembre 2023.

Le BIM

Le BIM est un processus utilisé par LMH pour gérer, exploiter et concevoir son patrimoine immobilier. Il s'appuie sur la modélisation 3D et les informations contenues dans les maquettes pour les synchroniser avec les données de l'outil de gestion IKOS. L'objectif est de créer des «jumeaux numériques» afin de centraliser toutes les informations pertinentes (données de maintenance, état de vétusté, dates de mise en service des équipements, etc.) dans un seul outil.

Chez LMH, le BIM se décline en trois activités principales :

- La numérisation graphique et des données du parc immobilier existant en vue de son intégration dans Active3D.
- Le suivi des opérations (neuves ou de réhabilitations) de maîtrise d'œuvre à travers la maquette numérique.
- L'exploration de l'innovation numérique, notamment par l'utilisation de la maquette numérique, cette activité étant potentiellement facultative car elle concerne l'intrapreneuriat.

La numérisation du patrimoine

L'objectif de la numérisation du patrimoine chez LMH est de mettre à jour les plans, souvent obsolètes, dans un format plus moderne tout en croisant les différentes informations provenant de la base de données IKOS. En 2023, LMH clôture son marché de numérisation avec la réception et l'intégration de 4180 logements sur Active3D, l'outil BIM. Cela porte à un total de 19509 logements modélisés en maquettes numériques et stockés sur Active3D depuis le début du projet.

Parallèlement, une cartographie a été réalisée pour améliorer l'organisation des données techniques patrimoniales. Le résultat de ce travail permettra d'optimiser la base de données de LMH, renforçant ainsi l'efficacité de la stratégie financière, notamment en ce qui concerne les contrats de maintenance et les opérations de réhabilitation.

Transition Energétique et Recherche Innovation

Plusieurs sujets structurants ont émaillé le travail du service Transition Energétique et Recherche Innovation, symbolisant la volonté de LMH de s'engager dans un processus d'innovation, notamment en matière de décarbonation de son activité.

La surélévation des bâtiments

Pour répondre aux difficultés de disponibilité foncière et en accord avec la loi ZAN, LMH a réalisé, en collaboration avec « Up Factor, Scoping » et « Hors Site », une étude sur le potentiel de surélévation de son patrimoine en réhabilitation dans les années à venir. Cette étude a permis d'identifier 53 195 m², soit 878 logements potentiels. Les résidences concernées ont été regroupées en 5 grandes familles présentant chacune des contraintes spécifiques impactant l'approche conceptuelle de la surélévation. Cette classification par famille vise à développer une boîte à outils d'aide à la décision pour choisir le mode constructif hors site et ainsi réduire l'impact et les nuisances des chantiers pour les résidents et les riverains.

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP)

D'après le rapport du Schéma Directeur de l'Agence de l'Eau, la MEL est confrontée à des problèmes liés à la qualité et à la quantité d'eau à court terme. Soucieux de contribuer à la résilience du territoire, LMH souhaite participer à la préservation des ressources en eau et s'intéresse de plus en plus à la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP). Pour cela, un outil permettant d'évaluer le potentiel d'infiltration à la parcelle d'un projet a été mis à disposition des chargés d'opération pour encourager l'utilisation de la GIEP dans les projets.

Un engagement dans le pacte Bois Biosourcés

En avril 2023, LMH a adhéré au pacte bois biosourcés, géré par le « CD2E » et « Fibois ». Cet engagement témoigne de sa volonté de contribuer au plan climat et de s'inscrire dans une démarche de décarbonation. LMH s'engage ainsi à réaliser d'ici 2028, au minimum, 10% de sa surface de plancher de construction neuve selon les critères du pacte, notamment en utilisant :

- 36 kg/m²sdp de bois et/ou de matériaux biosourcés,
- Du bois certifié PEFC ou FSC, dont au moins 30% proviennent de sources françaises ou locales (moins de 200 km).

Le projet MaPerEn, en collaboration avec la ville de Lille et la Catho

Le projet MaPerEn (Management de la Performance Energétique), visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre de 10% en agissant uniquement sur le comportement des utilisateurs, s'est achevé en septembre 2023 après 5 ans de collaboration entre la Catho, la ville de Lille et LMH. Les différentes campagnes de sensibilisation, d'information et d'accompagnement des locataires, combinées à un contexte de volatilité des prix de l'énergie, ont donné des résultats satisfaisants, mettant en évidence l'impact du comportement des consommateurs sur l'efficacité énergétique. Cela souligne également l'importance pour LMH d'encourager ses locataires à adopter des gestes écologiques et à utiliser correctement les équipements énergétiques des logements.

La stratégie climat, décarbonation et résilience

En novembre 2023, LMH a commencé à évaluer ses émissions de gaz à effet de serre (BEGES) pour l'année 2022 dans le but principal de développer une stratégie d'entreprise visant à réduire ses émissions. Ce travail se poursuivra tout au long de l'année 2024 et vise à intégrer une approche environnementale et sociale plus large dans les efforts de décarbonation, afin de répondre aux défis d'atténuation et d'adaptation climatique, tout en améliorant le confort et la protection des locataires et du territoire.

Le projet Restore, en partenariat avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)

Le CSTB et LMH ont signé, en décembre 2023, une convention pour réaliser un chantier témoin dans le cadre du projet Restore. Ce projet vise à réhabiliter une maison de type 1930 de manière performante sur le plan énergétique (moins de 80 kWh/m².an) et environnementale, en utilisant des isolants biosourcés tels que le chanvre, la ouate de cellulose et la fibre de bois, ainsi qu'en réalisant une extension en ossature bois. Il prévoit également une restructuration du plan pour mieux correspondre aux modes de vie actuels. La maison sera instrumentée à différentes phases pour mesurer les performances réelles de la réhabilitation.

Travaux d'économie d'énergie et valorisation CEE (Certificat d'Economie d'Energie)

En 2023, grâce aux travaux de performance énergétique réalisés dans les opérations LMH (isolation, mode de chauffage, etc.), près de 3 millions € de Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) ont été vendus, permettant de financer partiellement les travaux effectués. L'économie d'énergie résultant de ces travaux équivaut approximativement à la consommation annuelle moyenne de 35 000 à 56 000 foyers, en fonction de leur taille et du type de logement.

Les ateliers de peuplement et la qualification du parc

Six ateliers ont été organisés pour définir la notion de mixité sociale propre à LMH, en se basant sur l'occupation actuelle du parc, sa localisation et en tenant compte de l'environnement réglementaire. Ces ateliers ont abouti à l'identification des principaux indicateurs à étudier pour évaluer les résidences et décider des actions à entreprendre pour améliorer leur occupation et favoriser le bien-vivre ensemble.

Parallèlement, LMH a collaboré avec les communes pour la qualification du parc, sous la direction de la Métropole Européenne de Lille et de l'Union Régionale pour l'Habitat. Au-delà des indicateurs économiques et sociaux, l'accent a été mis sur la notion de bien-vivre ensemble lors d'une évaluation conjointe afin d'orienter les réflexions en matière d'attribution.

La création de nouveaux outils

En 2023, des outils essentiels ont été développés pour mieux comprendre le parc de LMH, afin d'améliorer la commercialisation et de mettre en œuvre les changements induits par la loi ELAN :

■ L'observatoire de l'occupation économique et sociale :

Cet outil, développé avec l'aide de Power BI, offre un accès rapide aux informations sur l'occupation des résidences en mettant en avant les indicateurs clés pour qualifier la résidence.

■ La grille d'occupation et les préconisations d'attribution :
Son objectif est de synthétiser au maximum les données d'occupation et de fournir des indications précises aux chargés de commercialisation pour trouver le bon prospect pour chaque logement.

■ Les nouveaux modules IKOS :
Un module spécifique a été ajouté et paramétré pour l'Examen de l'Occupation des Logements (volet EOL des CALEOL). Il facilite l'identification des situations à étudier et permet de suivre le travail réalisé. La première CALEOL a eu lieu le 20 décembre 2023.

Les conventions de gestion en flux

Une autre évolution majeure a nécessité l'intégration d'un nouveau module IKOS : la gestion en flux. Rendue obligatoire depuis novembre 2023, cette gestion en flux change nos pratiques, ainsi que celles de nos réservataires, en matière d'attribution de logement : ce nouveau module doit nous permettre de suivre et de piloter en temps réel les attributions de chaque réservataire.

Ce changement dans le domaine du logement social a exigé de nombreuses réunions et un inventaire détaillé des droits de chaque réservataire (Préfecture, ALS, MEL, La Poste). Ce travail, entamé en 2022, s'est poursuivi tout au long de l'année 2023 et a abouti à la signature d'une convention entre l'URH et la Préfecture, ainsi qu'entre LMH et Action Logement Services.

Le suivi des attributions

En plus des nombreuses nouveautés mentionnées précédemment, le service Peuplement a défini des objectifs spécifiques en matière d'attribution et a surveillé mensuellement différents indicateurs pour évaluer leur réalisation (relogements ANRU, publics prioritaires DALO et PDALHPD, cotisants ALS, ménages du 1er quartile en dehors des QPV, etc.). Ces objectifs sont nombreux et parfois difficiles à concilier entre eux. La mise en œuvre concrète de la gestion en flux et de l'examen de l'occupation vient complexifier le travail de la commercialisation et de la CALEOL : le service Peuplement a également pour mission d'accompagner ces transitions en interne et d'assurer la liaison avec nos partenaires institutionnels et commerciaux.

La réhabilitation

Les réhabilitations en cours et à venir génèrent également de nombreux livrables pour le service Peuplement, notamment les «images du peuplement». La mise au taux plafond des loyers dans le cadre des réhabilitations oblige LMH à analyser l'impact de ces travaux sur les capacités financières des ménages et à trouver des solutions pour y parvenir sans appauvrir ces derniers.

Le Marketing

Le service Marketing a considérablement amélioré la production des études habitat sur trois aspects : les volumes, la qualité des études et les modalités de saisine.

Les volumes

Le service a répondu à deux fois plus de demandes qu'en 2022, avec 217 études de marché produites pour les services fonciers (50%), réhabilitation (22%), neuf (17%), et autres (11%). À titre de comparaison, seulement 96 demandes avaient été traitées en 2021.

Les modalités de saisine des services opérationnels

Pour absorber et suivre efficacement l'augmentation du nombre de demandes, le service Marketing a mis en place une application, LMH Marketing.

Son objectif est de simplifier le processus de demande d'étude de marché pour les collaborateurs, de récupérer rapidement leurs études ou celles d'autres demandeurs, et de suivre en temps réel l'activité du marketing et du peuplement. En plus de cela, le service marketing, qui ne comptait qu'une seule personne depuis 3 ans, a été renforcé par l'arrivée d'une alternante en novembre dernier.

Grâce à cette application, les demandes d'images de peuplement peuvent également être effectuées, offrant ainsi une seule porte d'entrée à chaque demandeur. Depuis le lancement de l'outil le 6 novembre 2023, environ une centaine de demandes ont été enregistrées.

En 2023, le service marketing a dirigé un volet stratégique de CAP26 portant sur le plan de développement de LMH. Ce travail a été réalisé grâce à une démarche de co-construction impliquant de nombreux services internes, à travers des séminaires et des groupes de travail thématiques, avec le soutien d'un bureau d'étude. Une cartographie du développement de LMH a été élaborée dans le but de guider les services dans leurs choix, en croisant la typologie des produits à privilégier et leur implantation géographique. Dans ce cadre, la diversification de l'offre produits de LMH a également été étudiée.

Le service s'est également renforcé en se dotant d'un nouvel outil d'analyse du marché immobilier, CLAMEUR/YANPORT DATA 360. Cet outil permet d'approfondir la connaissance du marché immobilier en utilisant des méthodes de data science et d'intelligence artificielle pour calculer des indicateurs pertinents. Parallèlement, l'utilisation de l'outil SPHINX, a permis de déterminer que les enquêtes Qualité de Vie du Locataire seront désormais entièrement dématérialisées. Les questionnaires dématérialisés sont ainsi expédiés par mail ou sur smartphone, pour une réponse plus simple. 6 enquêtes ont été lancées en 2023.

Enfin, le service Marketing a gagné en influence au sein des différentes instances, notamment dans les CPI, où elle devenue incontournable dans le processus décisionnel.

Défi 2

ANIMER LE PEUPELEMENT

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A010-DE

S²LOW



L.M.H.
LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MEL

Les temps forts de 2023

Établissement de la Direction Générale de Proximité et de son équipe

Au cours de la dernière année, une structure organisationnelle a été mise en place pour la Direction Générale de Proximité, avec la constitution d'une équipe spécialisée et compétente. Cette équipe représente le pilier des efforts déployés pour atteindre les objectifs fixés. Des responsables ont été désignés pour différentes fonctions clés telles que la Direction des Politiques Sociales, le Centre de Réclamation Clients, la Régie des Travaux, ainsi qu'un responsable de la Concertation Locative et de la Qualité de Vie Résidentielle, et un chargé de mission Tranquillité Résidentielle.

Naissance d'une nouvelle agence

Les antennes des Bords de Lys et des Weppes ont fusionné pour former l'agence Deûle et Lys, qui gère désormais 2 744 logements répartis dans 32 communes. Cette nouvelle organisation vise à harmoniser les pratiques tout en tenant compte des particularités du patrimoine. Les projets sont ambitieux, avec des enjeux importants notamment concernant les réhabilitations à Wavrin et à Seclin, où se situe la résidence la Mouchonnière. L'objectif est d'améliorer la qualité de service en poursuivant la collaboration avec les partenaires institutionnels et les associations.

Déploiement des points d'accueil de proximité

Lancés officiellement en mai 2023, ce sont aujourd'hui 34 points d'accueil de proximité qui ont été ouverts sur l'ensemble du territoire métropolitain. Sans prise de rendez-vous préalable, LMH élargit son dispositif de traitement des sollicitations en venant au plus près des locataires et de leurs préoccupations quotidiennes. Un point de contact direct avec les résidents, simplifiant ainsi les échanges et les démarches administratives.



Gestion de la régularisation des charges

L'été 2023 a été une période particulièrement fastidieuse en raison de la régularisation des charges. En effet, 62% de nos clients, soit 17 595 locataires, ont été confrontés à cette situation, principalement en raison de l'augmentation des coûts énergétiques, entraînant ainsi une forte hausse des impayés en juillet. À la fin du mois de juillet, 18 255 locataires se trouvaient en situation d'impayés de loyer et de charges.

Pour faire face à cette situation, un dispositif exceptionnel d'accompagnement des locataires a été mis en place, mobilisant tous les services du siège et des agences. Les actions entreprises comprennent :

- La tenue de 3 800 rendez-vous individuels par les équipes de proximité, soit une moyenne de 160 par jour.
- La proposition de plans d'apurement : près de 2 000 plans d'apurement ont été signés avec les locataires.
- La contribution au Fonds de Solidarité Énergie : LMH a investi 550 000€ en fonds propres pour soutenir les mesures du Fonds de Solidarité Logement (FSL) et les aides Soli-Aides.

En partenariat avec les Directions Financière, Juridique, ainsi que les Directeurs d'Agences et leurs équipes, des permanences quotidiennes ont été organisées au siège pendant 15 jours, de 9h à 17h, afin de répondre aux réclamations des locataires. Entre le 26 septembre et le 4 décembre 2023, en collaboration avec les associations de locataires, 24 contrôles de charges ont été planifiés et effectués dans le respect des procédures établies.

Pour renforcer le dialogue avec les locataires, 22 permanences d'accueil de proximité se sont tenues, dont 5 à Roubaix, 10 à Lille, 6 à Villeneuve d'Ascq et 1 à Tourcoing. De plus, des rencontres en pied d'immeuble ont été programmées par les agences Deûle et Lys et Tourcoing.

Les efforts déployés ont conduit à une amélioration significative de la solvabilité des locataires. Ainsi, à la fin du mois de novembre, le nombre de locataires en situation d'impayés s'est rapproché des données de fin décembre 2022.

Le montant total des aides accordées aux locataires pour l'année 2023 s'est élevé à 1 614 153€, grâce à la contribution du Fonds de Solidarité pour le Logement grâce à la MEL, de Soli'Aide grâce à Action Logement, ainsi que des fonds propres de LMH. En quatre mois, ce sont 7 000 locataires environ qui ont pu être solvabilisés.

Renforcement des équipes en Agence

Pour renforcer les Agences, des équipes centrales ont été redéployées et un échelon territorial a été supprimé. Cette réorganisation a permis une meilleure répartition des ressources et une gestion plus efficace des demandes des locataires.

Afin d'offrir un accompagnement plus personnalisé aux résidents en difficulté, des conseillères sociales ont été intégrées dans les agences. Cette initiative vise à répondre aux besoins spécifiques des locataires et à les soutenir dans leurs démarches.

De plus, une nouvelle fonction de « chargé de cadre de vie » a été créée, avec un effectif de 35 agents, également issus d'un redéploiement. Ces agents ont principalement été déployés sur les sites situés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), afin d'assurer une présence continue et de répondre aux besoins des résidents.

Portrait Souphiane LIEBAR, chargé cadre de vie



Employé d'immeuble sur le secteur de Roubaix pendant 9 ans, Souphiane est désormais chargé cadre de vie à Villeneuve-d'Ascq.

« En tant que Chargé cadre de vie, mon rôle principal est d'être le premier point de contact pour les locataires, en étant à leur écoute pour comprendre leurs besoins et leurs attentes, et en remontant ces informations aux personnes compétentes.

Je suis responsable de la médiation de premier niveau, ce qui implique d'intervenir directement en cas de problèmes de voisinage, de contacter les locataires pour résoudre les problèmes, de rédiger des courriers de rappel et, si nécessaire, de gérer la facturation. Mon travail est donc à la fois sur le terrain et administratif.

Je suis également disponible pour soutenir les Chargés de Gestion Locative (CGL) et les Gestionnaires Techniques de Site (GTS) au besoin. En outre, je collabore étroitement avec les associations et les partenaires locaux.

Mon rôle consiste également à être un relais, un facilitateur et un représentant de l'office, en veillant à véhiculer une image positive de notre organisation auprès de tous les publics concernés. »

La fonction propreté a également été spécialisée dans le but d'améliorer la qualité de vie des résidents et garantir des espaces communs propres et accueillants. En partenariat avec le service des ressources humaines et le centre de formation ADAPECO, deux classes d'alternants spécialisées en propreté ont été mises en place. Cette démarche vise à fournir une formation personnalisée et adaptée au poste de Chargé de propreté chez LMH, renforçant ainsi l'équipe de proximité sur le terrain. Ce sont ainsi 15 alternants qui ont rejoints les équipes de LMH en 2023.

Renforcement de la Politique Sociale

Création de pôles spécifiques

En 2023, des politiques ont été mises en place pour améliorer la qualité de vie des locataires et renforcer les liens sociaux au sein des logements. Pour ce faire, des missions ont été organisées en dédiant des pôles d'interventions spécifiques.

■ Le Pôle Ingénierie Sociale et Prospective

Ce pôle est chargé de concevoir et mettre en œuvre des politiques sociales. Il est également responsable de la planification stratégique pour répondre aux besoins des locataires, en anticipant les évolutions sociales et en proposant des solutions d'habitat innovantes.



L'agriculture urbaine est l'un des exemples concrets de cette politique.

La nouvelle ferme urbaine du Faubourg-de-Béthune et ses 53 jardins partagés ont été inaugurés le vendredi 28 avril 2023 à Lille. Pour cette occasion, Anne Voituriez, entourée de Martine Aubry, maire de Lille, et Jean-François Legrand, vice-président MEL en charge de l'agriculture et des espaces naturels, se sont rendus sur les lieux. Ce sont plus de 4 000 m² de terres cultivables qui prennent place au cœur du quartier Concorde, au cœur du patrimoine de LMH.

L'accès à l'emploi et à la formation professionnelle

Depuis les années 2000, Lille Métropole Habitat a mis en place une ingénierie sociale pour soutenir l'accès à l'emploi et à la formation professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la ville (QPV). Ces actions sont issues à la fois des engagements pris dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain avec l'ANRU, ainsi que des initiatives volontaires en faveur de l'inclusion sociale et du développement économique des quartiers prioritaires.

La gestion de cette mission a été confiée à la META en 2018, puis réinternalisée par LMH le 1er janvier 2023. Depuis, LMH assure le pilotage et le suivi de ces actions au sein d'un comité technique associant les principaux partenaires métropolitains de l'insertion, notamment la Métropole Européenne de Lille (MEL) et les maisons de l'emploi.

Les outils au service de l'insertion et de l'inclusion sociale des habitants

La mise en œuvre des dispositifs d'insertion repose sur une collaboration étroite entre les différents services de LMH, notamment les directions de la Maîtrise d'Ouvrage, qui prescrivent les prestations nécessaires aux actions d'insertion, la Direction des Achats et la DGA Proximité, qui coordonne l'ensemble des initiatives.

Le plan d'actions se décline autour de quatre axes :

1. Renforcer l'efficacité des clauses sociales dans les marchés publics de travaux ou de services en fixant des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour favoriser l'accès à l'emploi et à la formation des jeunes et des femmes des quartiers prioritaires.
2. Poursuivre et élargir les programmes de chantiers d'insertion encadrés par des structures spécialisées, visant les publics les plus éloignés de l'emploi, comme les décrocheurs scolaires, les personnes sans qualifications et les chômeurs de longue durée.
3. Réserver une partie de la commande publique à des structures favorisant l'emploi des personnes défavorisées ou handicapées, au titre de la politique d'achats socialement responsables.
4. Participer au repérage des personnes éloignées de l'emploi dans les quartiers et organiser des rencontres entre ces publics, les structures d'insertion et les entreprises, lors d'animations locales.

En 2023, grâce à ses efforts dans le domaine de l'insertion, Lille Métropole Habitat a généré un total de 51 894 heures de travail au profit de 164 personnes.

Les clauses sociales, principal levier de recrutement des habitants dans les QPV

Au cours de l'année écoulée, les clauses sociales intégrées dans les marchés publics de travaux ont généré 27 819 heures de travail, dont 2 125 heures dans le cadre des engagements du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), permettant ainsi de réintégrer 127 personnes à l'emploi.

Les indicateurs montrent que ces clauses sociales ont principalement profité aux publics les plus éloignés de l'emploi. Ainsi, parmi les participants :

- 40,16 % étaient issus des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV),
- 37,7 % étaient allocataires du RSA au début de leur parcours dans le cadre des clauses sociales,
- 37,7 % étaient des Demandeurs d'Emploi de Longue Durée (DELD),
- 77,04 % relevaient de l'Insertion par l'Activité Economique (IAE),
- 11,47 % étaient des demandeurs d'emploi de plus de 50 ans,
- 33,6 % étaient des jeunes de moins de 26 ans rencontrant des difficultés à trouver un emploi,
- 89,34 % des participants avaient un niveau d'études inférieur au Baccalauréat.

Sur un échantillon représentatif de 122 personnes ayant bénéficié des clauses sociales :

- 8,2 % seulement étaient des femmes,
- 37 % étaient originaires de Lille,
- 13 % de Roubaix,
- 10,5 % de Tourcoing,
- 39,5 % d'autres communes.

En 2023, l'intérim (y compris l'intérim d'insertion) représente près de 52 % des embauches, contre 22 % de salariés recrutés par des structures d'insertion de type Entreprise d'Insertion (EI) ou Atelier Chantier d'Insertion (ACI). Les embauches directes représentent 26 % des emplois créés : 12 en CDD/CDI et 9 contrats d'apprentissage.

Le partenariat avec les structures d'insertion par l'activité économique pour les publics les plus éloignés de l'emploi

Outre les clauses sociales, des dispositifs soutiennent l'activité non-marchande des structures d'insertion locales telles que Urban Renov, Lille Sud Insertion, Vitamine T ou le Centre d'Insertion des Bois Blancs.

En 2023, cinq conventions ont été signées avec ces structures pour des chantiers de remise en peinture des halls d'entrées d'immeubles, représentant un total de 135 000€ et plus de 6 750 heures de travail pour 15 personnes éloignées de l'emploi.

La montée en compétence des structures de l'IAE dans le domaine des services d'hygiène et d'entretien des espaces verts

Les activités de services, telles que la maintenance immobilière, favorisent également la réinsertion professionnelle des habitants des Quartiers Politique de la Ville (QPV). En 2023, ces activités réservées aux structures de l'insertion concernent notamment l'hygiène des espaces extérieurs, la gestion des déchets, l'entretien des espaces verts et le portage de courses en cas de panne d'ascenseurs. Elles impliquent 6 structures d'insertion et ont permis la remise à l'emploi de 22 personnes, totalisant 17 325 heures de travail.

Le nouveau dispositif des Rendez-Vous de l'Emploi

En 2023, un nouveau dispositif innovant, les Rendez-vous de l'emploi, émerge en partenariat avec Lille Avenirs. Son objectif est de repérer les personnes les plus éloignées de l'emploi, souvent qualifiées d'«invisibles». Ces rendez-vous sont organisés en pied d'immeubles ou à proximité des lieux d'habitation, en collaboration avec les acteurs locaux de l'emploi et les entreprises souhaitant recruter. Cinq événements ont été planifiés entre juin et 10 octobre 2023 sur différents sites à Lille et à Croix, au pieds des résidences Jules Valles, Concorde, Bois-Blancs, Eugène Jacquet et Trulin. Chaque rencontre a attiré en moyenne 120 personnes et a abouti dans 20% des cas à une promesse d'embauche ou à une orientation vers un dispositif d'insertion et de formation.

Le Pôle Environnement et Insertion dans les Quartiers

Ce pôle œuvre à favoriser l'insertion des locataires dans leur quartier, en promouvant des actions de développement social et économique telles que la création d'espaces associatifs, la stimulation de l'économie locale et la mise en place de projets sociaux et de dispositifs spécifiques.

LMH s'engage notamment en faveur du logement des jeunes en proposant des colocations solidaires : les KAP'S. Consciente des difficultés auxquelles sont confrontés les jeunes pour accéder à un logement autonome, Lille Métropole Habitat intensifie depuis plusieurs années sa politique en faveur de cette catégorie de population. Les KAP'S permettent à LMH de répondre à différentes problématiques en matière d'aménagement, de vivre ensemble et d'accompagnement social. Chaque appartement en colocation est associé à un projet social, et les étudiants sont recrutés en fonction de leur motivation à s'investir dans un projet solidaire. Les thématiques des projets sont définies en concertation avec les habitants, les acteurs sociaux du quartier et les collectivités concernées, sur la base d'un diagnostic partagé.

LMH a également investi 200 000€ dans la réalisation de 6 chantiers d'insertion, répartis entre les villes de Lille et de Tourcoing, contribuant à offrir des opportunités d'emploi à une vingtaine de jeunes en insertion. Ces chantiers permettent aux participants d'acquérir une expérience professionnelle, de développer leurs compétences, et de retrouver progressivement le chemin de l'emploi durable. En plus de l'aspect professionnel, les chantiers d'insertion offrent souvent un accompagnement social et un soutien personnalisé pour aider les participants à surmonter leurs difficultés et à se réinsérer durablement dans la société.

Renforcement des moyens alloués à la politique de la ville

En qualité de bailleur social de la Métropole lilloise, de nombreuses actions sont mises en place afin de contribuer au développement urbain et à l'amélioration des conditions de vie des habitants.

GUSP et bilans des dispositifs d'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Au sein de la DGA Proximité, la Direction des Politiques de la Ville est notamment chargée de l'accompagnement des agences dans la mise en œuvre des plans d'action de GUSP, la rédaction des conventions de gestion de sites et dans la réalisation des bilans des activités valorisées au titre du dispositif d'abattement de taxe TFBP institué par la Loi du 21 février 2024 (Loi Lamy)

En 2023, LHM intervient sur le territoire de 7 communes, soit au total dans 15 quartiers de la politique de la ville (dont trois QPV inter-communaux) accueillant 21 855 logements (67% du patrimoine de LMH) dont 17 070 logements directement éligibles au dispositif d'abattement fiscal. La Direction des Politiques de la Ville participe ainsi aux diagnostics, à l'élaboration des places d'actions et enfin à la présentation de 15 bilans représentant un montant d'abattement fiscal de 2,56 millions € en 2023 (avant refonte de la cartographie des QPV) pour un total de dépenses avoisinant 3,7 millions €.

Dans le cadre du dispositif d'abattement, le poids des trois principales communes reste prépondérant puisqu'il représente 88% du potentiel d'abattement.

- Lille (dont Lille-Hellemmes) : 8 742 logements éligibles pour un abattement de 1,35M€
- Roubaix : 4 702 logements éligibles pour un abattement de 695 000€
- Tourcoing : 1 407 logements éligibles pour un abattement de 204 000€

Parmi les dépenses valorisées, les dépenses contraintes (compensation des surcoûts de gestion) restent très largement majoritaires en 2023 puisqu'elles représentent encore près de 70% du montant des dépenses valorisées.

Toutefois, les actions spécifiques et innovantes menées sur les territoires prioritaires sont en forte progression sur les 12 derniers mois (+7% du montant des dépenses valorisées), en particulier dans les domaines de l'amélioration du cadre de vie, de l'insertion et de l'accompagnement social des habitants.

Au-delà des démarches engagées par LMH afin de réorienter une partie de ses dépenses dans des actions relevant du lien social et de la qualité du cadre de vie, répondant ainsi aux attentes exprimées par les collectivités locales et par les services de l'Etat, il convient d'observer que cette tendance est également liée à un nivellement progressif des écarts existants entre les logements situés en QPV et ceux ne relevant pas de la géographie prioritaire (moins d'écart se traduisant pas moins de survalorisation).

Parmi les actions valorisées dans le cadre de la TFPB et de la GUSP, nous pouvons retrouver l'accompagnement social (médiation, insertion professionnelle, accès au droit, lutte contre l'isolement), l'animation et la dynamisation des quartiers (événements culturels, ateliers participatifs, jardins partagés) et les partenariats avec les acteurs locaux.

Programmes pilotes et partenariats

Plusieurs programmes pilotes ont été initiés, visant à tester de nouvelles approches pour mieux répondre aux besoins des locataires. Ces programmes incluent des initiatives d'habitat inclusif et des services de proximité améliorés.

■ Dispositif habitat inclusif « Les Hirondelles »

Dans le cadre ce dispositif, 10 logements dédiés à l'habitat inclusif ont été aménagés au sein du collectif de la résidence Lion d'Or à Lille. Ce projet, co-financé en partenariat avec le Département du Nord, LMH a équipé ces logements pour les seniors et a également mis à disposition un lieu de vie collectif au sein de la résidence.

Une convention a été établie avec un partenaire spécialisé en gérontologie pour assurer le suivi et l'animation du tiers-lieu. Initialement, ce suivi était assuré par le GHICL, puis par FERON VRAU.



Des partenariats variés

En 2023, la DGA Proximité a établi des partenariats stratégiques avec des acteurs locaux, des organisations sociales et des entreprises pour maximiser son impact. Ces partenariats sont essentiels pour créer un écosystème de soutien solide autour d'initiatives clés :

- Signature du partenariat Conseil Santé Mental lillois
- Construction d'une offre adaptée pour séniors dans la résidence le Pays, à Roubaix, en lien avec la Sauvegarde du Nord
- Signatures de la convention Interfaces, pour la sensibilisation publique sénior
- Etude avec Habiter 2030 pour le devenir de la résidence Petit Maroc, à Lille
- Signature de la convention avec Ensemble Autrement, pour l'occupation transitoire à la Mouchonnière, à Seclin, avant sa déconstruction

La concertation locative locale

La concertation locative repose principalement sur la négociation d'accords collectifs locaux relatifs aux travaux de réhabilitation et prestations facturées aux locataires, ainsi qu'à la mise en œuvre d'actions au service des habitants dans le cadre d'un plan de concertation locative (PCL) établi par chaque organisme.

Le PCL de Lille Métropole Habitat, renouvelé pour quatre ans le 23 février 2022, a été signé par quatre des cinq organisations représentatives. Il définit les compétences du Conseil de concertation locative (CCL) et les moyens dont disposent les associations représentatives.

En 2023, les cinq organisations du CCL ont bénéficié d'un budget de 81 266€ (soit 2,49€ par logement), réparti en fonction des suffrages obtenus lors de l'élection du 13 décembre 2022. Les associations ont également reçu un budget complémentaire de 16 536€, mutualisé pour couvrir les frais de déplacement de leurs représentants aux réunions du CCL et des groupes de travail. Au total, le budget annuel s'élevait à 97 802€ (soit 3€ par logement). À la fin de l'année 2023, ce budget était utilisé à hauteur de 86 840 €, soit 88,8 % de l'enveloppe initiale.

Au cours de la période de référence, le Conseil de concertation locative s'est réuni à 6 reprises. Dans le contexte de hausse historique des prix de l'énergie, les échanges ont principalement porté sur la régularisation des charges, l'information des habitants et les dispositifs d'accompagnement à mettre en place afin d'atténuer l'impact des hausses de prix du gaz et de l'électricité.

Des groupes de travail ont été réunis à quatre reprises, traitant de la gestion des contrats, du calcul des charges et de l'examen des demandes d'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile.

En 2023, près de 30 heures de réunions ont été organisées au siège de LMH, mobilisant 14 représentants de locataires et un nombre équivalent de salariés de Lille Métropole Habitat. Les instances locales de concertation locative ont par ailleurs été convoquées chaque semestre au sein des agences, soit au total 22 réunions de proximité organisées avec les représentants locaux des associations de locataires,

Au total, 80 heures de réunions ont été consacrées à la concertation locative, tant au siège qu'en Agences, dans le cadre du PCL.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

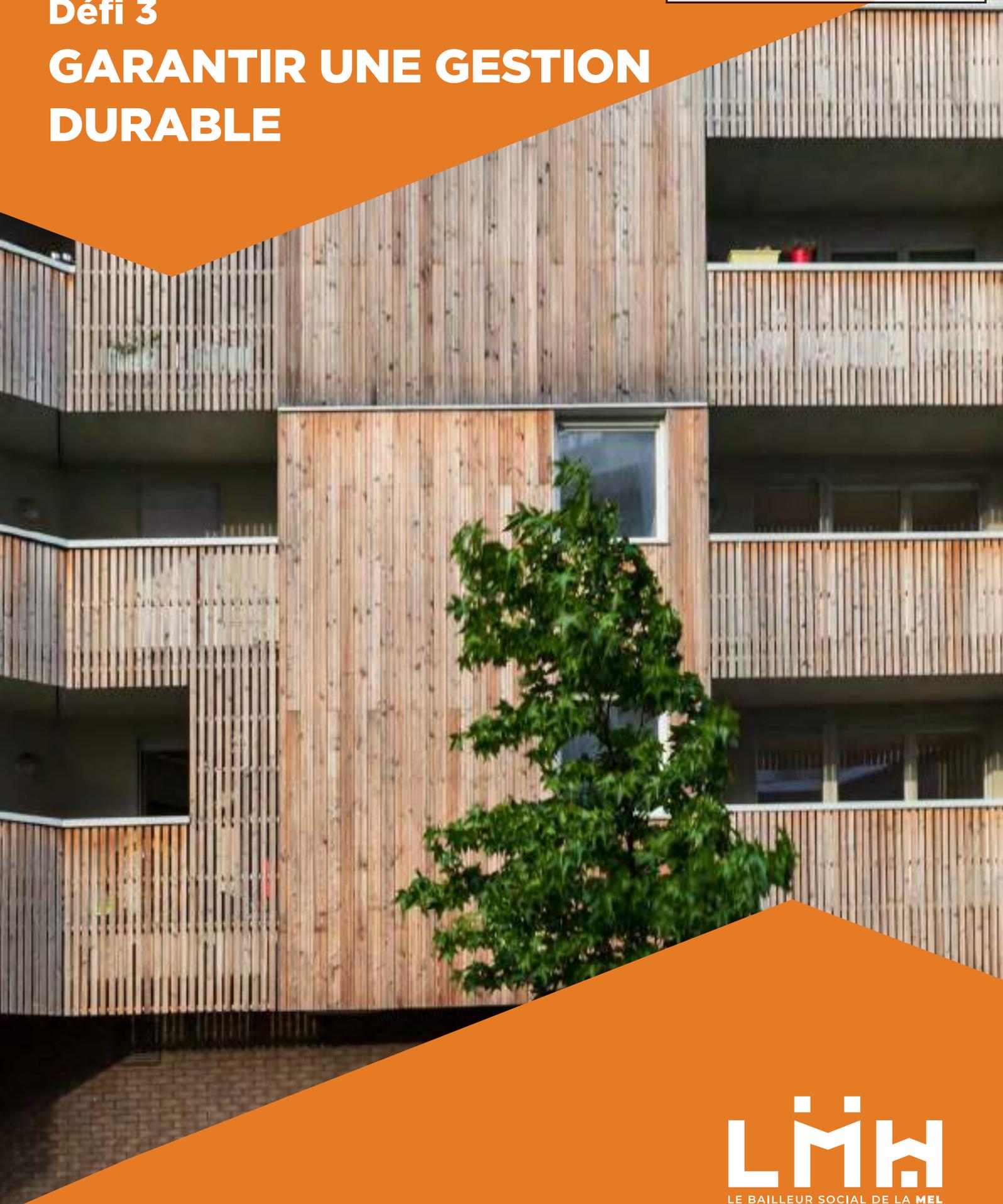
Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A010-DE



Défi 3

GARANTIR UNE GESTION DURABLE



DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE RESSOURCES ET TRANSFORMATION

La Direction Générale Adjointe Ressources et Transformation (DGART), organisée et stable depuis le 2ème trimestre 2022, a profité de son organisation dynamique et transversale pour mener des travaux d'outillage et de solidification de l'ensemble des filières métiers, participant à une accélération de l'amélioration des indicateurs de performance de l'organisme.

Les temps forts de l'année 2023

Un profond travail de refonte des outils d'aide à la décision d'investissements

L'ensemble de nos modèles d'investissements ont été revus, via des benchmarks, des travaux internes et externes, la mobilisation de nos partenaires financiers.

LMH a aujourd'hui un modèle d'investissement qui lui permet d'atteindre ses objectifs de performance :

- Investir dans des produits qui garantissent l'objectif de mixité sociale,
- Assurer la rentabilité des opérations sur des délais conformes à la vie du bâti (passage de 45 à 35 ans),
- Permettre un investissement rentable générant des intérêts sur FP conformes au livret A.

Une refonte complète du process de recouvrement

La situation liée aux charges a généré une tension dès 2022 sur le recouvrement des loyers et des charges. C'est donc toute la filière qui s'est mobilisée via une organisation plus souple et plus agile.

Par ailleurs, à l'été 2023, un outil unique de pilotage de la performance individuelle et globale plus puissant a été déployé, permettant un suivi journalier et une capacité de prise de décision quotidienne, aussi bien pour la filière dans son ensemble que sur des secteurs particuliers. Cet outil est le fruit du travail conjoint entre la Direction des Usages Numériques (DUN), la Direction Performance et Gestion Financière (DPGF) et la Direction Juridique, Recouvrement et Contentieux (DJRC).

Stabilisation de LMH Access, outil de gestion de la diversification

LMH a connu une hausse de 30% de son chiffre d'affaires en une année. Cette évolution est avant tout le résultat de la professionnalisation de LMH dans la gestion de ses produits diversifiés. Au service du projet CAP 26, à la fois dans la mise en œuvre de la mixité, mais aussi dans son intérêt financier, LMH ACCESS a démontré tout l'intérêt de diversifier le parc. En quelques mois, ce sont 3 ans de retard dans la gestion des copropriétés qui ont été rattrapés, et une fonction de syndic social en cours de déploiement. La création de l'OFS est une nouvelle étape pour LMH ACCESS qui va continuer à diversifier ses produits au service du projet.

Mobilisation collective autour de la vacance

Une nouvelle organisation s'est mise en place dans le respect des attributions et plus souple dans l'accompagnement du mouvement de remise en location de nombreux logements vacants depuis plusieurs années.

Ont également été déployés un outil de pilotage et de suivi des vacances ainsi qu'un nouveau process, couplés à des budgets exceptionnels de rattrapage. L'objectif fixé étant une baisse de 18% du stocks de vacants techniques, équivalents à 300 logements, soit un CA potentiel de 1,3 million d'euros sur une année pleine.

Architecture et infrastructures informatiques stables et permettant le redémarrage des projets

3 ans après la présentation du schéma directeur informatique, la DUN a pu développer en 2023 les derniers pans de son architecture, offrant ainsi :

- Une infrastructure nouvelle, data centrée, qui permet de déployer les projets avec davantage de souplesse tout en s'adaptant plus rapidement aux besoins des métiers,
- Une sécurité à la hauteur des enjeux de l'office, et des gains considérables de temps de traitement et de qualité de l'automatisation des processus.

Le lancement d'une démarche managériale

Pour accompagner le projet dans son ensemble, les Ressources Humaines ont lancé une grande démarche de refonte du modèle managérial. Des groupes de travail et de réflexions, des présentations, des temps d'échanges ont résulté à une charte globale, à la refonte du système d'évaluation et à la mise en place d'un parcours de formation ambitieux pour permettre à chacun d'être conscient des enjeux qui incombent à chaque manager.

Demande & Attributions

- 125 CALEOL
- 6 639 dossiers étudiés
- 1 794 attributions dont 224 mises en service
- 626 mutations, soit 35 % des attributions
- 51 % de refus rang 1 et 32 % au global
- 589 attributions sur le contingent Action Logement, soit 33% des attributions
- 397 PDLAHPD, dont 130 sortants d'hébergements
- 20 % Quartile 1
- 27 % Quartile 2
- 28 % Quartile 3
- 24 % Quartile 4

Unité Commerciale

Le Pôle regroupe 3 superviseurs, 22 commerciaux dont 2 alternants et 2 assistantes CALEOL. Dans le cadre de la stratégie CAP 26, le pôle commercial s'est vu complété en 2023 de 3 postes de superviseurs. L'objectif étant de créer des conditions optimales de travail en ayant un interlocuteur privilégié au sein de chaque agence. Cette nouvelle organisation a renforcé la transversalité entre les différents services fonctionnels. Elle a permis également d'appliquer l'ensemble des process dans le respect de l'ensemble des textes de lois régissant le logement social.

L'axe de travail en 2023 était de professionnaliser la filière commerciale en tenant compte de la stratégie de peuplement mise en place par LMH et du rééquilibrage du peuplement des résidences souhaité par celle-ci, via l'utilisation d'outils clés. Le partenariat avec les communes a également été renforcé afin d'échanger sur les objectifs de peuplement et ainsi bénéficier d'une vision compétente sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Pôle Relation aux demandeurs de logement

La création d'un poste de superviseur a permis aux interlocuteurs de LMH d'avoir un collaborateur privilégié au sein de la MEL dans le cadre de l'information aux demandeurs de logements et auprès de l'Union Régionale de l'Habitat.

Pôle Relogement et Mutations spécifiques

L'année 2023 a permis à LMH de traiter des situations complexes de demandeurs de mutation. Les mutations générées ont permis également de libérer des logements pour les ménages NPNRU. Ce pôle a été renforcé en fin d'année avec l'arrivée d'une collaboratrice en charge des relogements réhabilitation.

La META

LMH a détaché des collaborateurs à hauteur de 20 % de leurs activités afin de coordonner les relogements NPNRU sur la Résidence Concorde à Lille dans un premier temps et dans un second temps sur le secteur de Roubaix. L'objectif étant d'atteindre les objectifs fixés par le calendrier des démolitions. Ce partenariat a permis de faire avancer les opérations de relogement arrivant à terme notamment la fermeture de la Tour D aux 3 Ponts à Roubaix.



LMH Access

LMH Access, l'agence produits diversifiés, a été créé en 2022. LMH Access regroupe l'ensemble des activités autres que la location de logements, pour en faire un relais de développement et de croissance du chiffre d'affaires.

LMH Access s'organise autour de 5 activités, avec l'intégration d'une compétence technique pour mieux répondre aux exigences de nos clients et partenaires :

- La commercialisation des commerces et parkings,
- La vente de patrimoine neuf et ancien,
- Le suivi et la gestion des copropriétés,
- La gestion locative des produits spécifiques,
- La gestion des antennes et panneaux publicitaires.

Les objectifs étant de :

- Garantir à LMH des revenus lui permettant de continuer à entretenir son patrimoine et développer de nouveaux projets.
- Diversifier l'offre afin de permettre aux habitants de trouver dans leur quartier : activité tertiaire, emploi, santé, éducation, lien social.
- Améliorer la relation aux locataires commerçants en vue d'un développement de cette activité répondant à un objectif de diversification.

Ventes et Accession

Résultats des activités commerciales

Le marché immobilier a subi en 2023 une baisse du volume de transactions estimée à 20 %. L'augmentation cette année des refus de prêts et la hausse des taux d'intérêt ont conduit les prospects à moins oser devenir propriétaires.

De plus, des freins à la mise en vente de certains produits sont venus minimiser le potentiel de lots à commercialiser :

- Perte d'un volume de ventes sur les maisons individuelles lilloises (mairie de Lille / NPRU)
- Gel des ouvertures à la vente
- Gel des ventes de la résidence Les Fusillés à Armentières

Malgré ces difficultés, le chiffre d'affaires s'est approché des 15 millions d'euros en 2023, contre 11,4 millions d'euros en 2022, soit une augmentation de 30% entre les deux années. Le nombre de ventes a également été maintenu à 91 ventes en 2023 (contre 95 ventes en 2022) avec un prix de vente moyen d'environ 165 000€ tous produits confondus (contre 124 000 € en 2022).

	Nombre de ventes	Prix de ventes moyen par lot	Chiffre d'affaires
Patrimoine ancien	45	133 622€	6 013 000€
Produits réhabilités	22	170 227€	3 745 000€
Programmes neufs	23	222 391€	5 115 000€
Divers	1	12 000€	12 000€
TOTAL	91	165 255€	14 885 000€

Vente de patrimoine ancien – analyse quantitative

Le chiffre d'affaires est de 6 millions d'euros pour les ventes de 45 biens, entraînant une plus-value de 90%.

Nombre de ventes	45
Chiffre d'affaires	6 013 000€
Valeur nette comptable	544 882€
Plus-value / lot	121 514€
% de plus-value globale	91%
Plus-value comptable	5 468 118€
Frais de mise en vente	403 760€
Résultat net activité	5 064 358€
Marge	84%

Le prix de vente moyen a augmenté de 11 % en 2023, en s'élevant à 134 000€ contre 121 000 € en 2022.

Ce qui représente une marge moyenne d'environ 121 000 € par logement (hors frais de mise en vente).

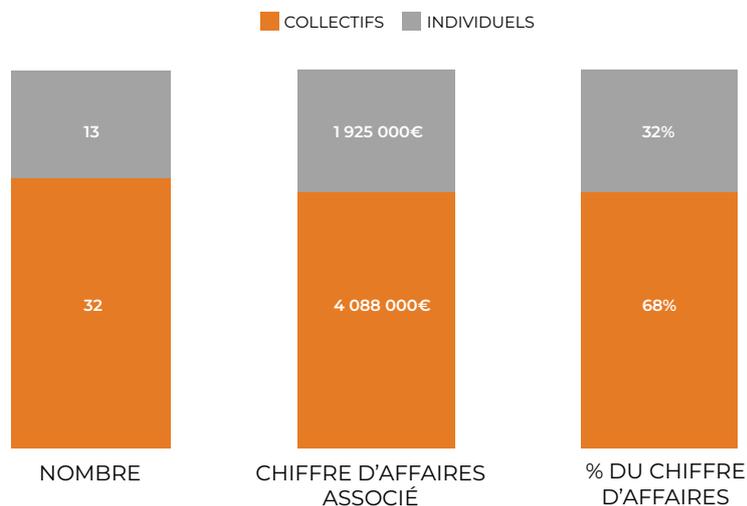
Après déduction des diagnostics et travaux réalisés (frais de mise en vente), une marge de 84 % sur le produit de cession total des ventes 2023 a été réalisée.

Une diminution naturelle des ventes aux locataires du parc social, plus hésitants et moins solvables, a été observée.

A noter que 4% des ventes sont réalisées au profit de locataires occupants, avec une décote moyenne de 17.5% sur le prix de vente.

PROFILS DES ACQUÉREURS





Par typologie	%
T2	27
T3	31
T4	33
T5	9

L'offre de logements collectifs est toujours majoritaire, avec une homogénéité des ventes par typologies.

■ Les ventes par agence :

Agence	Ventes	CA	Part de marché CA	Prix de vente moyen
Lille Filature	9	1 170 000€	19%	130 000€
Lille Eura-Sud	9	1 535 000€	26%	170 556€
Villeneuve d'Ascq	13	1 955 000€	33%	150 385€
Tourcoing	7	589 000€	10%	84 143€
Roubaix	2	255 000€	4%	127 500€
Weppes	5	509 000€	8%	101 800€

- Les ventes par ville :

Ville	Ventes	CA	Part de marché CA	Prix de vente moyen
Lille	18	2 705 000€	45%	150 278€
Tourcoing	7	589 000€	10%	84 143€
Villeneuve d'Ascq	13	1 955 000€	33%	150 385€
Roubaix	2	255 000€	4%	127 500€
Hantay	1	145 000€	2%	145 000€
Armentières	4	364 000€	6%	91 000€

En comparaison à 2022, Armentières connaît une diminution de 64 % de ventes et presque 31 % de produits en moins à Lille (dont les maisons individuelles).

Commercialisation Accession

L'activité de LMH Access s'articule également autour d'actions commerciales et de prospections. La commercialisation de programmes neufs représente une part importante, notamment le suivi et l'accompagnement des acquéreurs.

Au total, 75 contrats ont été signés par LMH ACCESS en 2023 :

Commercialisation programmes neuf 2023	Nombre de contrats signés
Offres	21
Réservations	5
Contrat de Location Accession / Compromis de vente	26
Ventes définitives	23
TOTAL	75

Développement de l'image et de la communication

Pour faire suite au changement de charte graphique de LMH en 2022, les supports de communication ont été uniformisés pour coller au nouvel univers graphique, affirmer le positionnement et l'image de l'agence aussi bien en interne qu'en externe. La création d'un site internet dédié pour l'ensemble des activités commerciales de LMH ACCESS a été décidée en 2023, pour une phase opérationnelle en 2024.

AVEC NOUS, DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

www.lmh.fr/vente

MIEUX CONNAÎTRE MON LOGEMENT

RÉSIDENCE CHATEAU
CHEMIN DES CHAUMIERES
VILLENUEVE D'ASCQ

Martha Desrumaux SECLIN

LMH ACCESS
LA CLÉ D'ACCÈS À VOS PROJETS

SERVICE VENTE ET ACCESSION
03 20 88 51 51 - accession@lmh.fr
www.lmh.fr/vente

Pôle Copropriété

Ci-dessous l'évolution des copropriétés depuis 2017 :

Année	Copropriété	ASL	AFUL	Nombre de résidents	Nombre de lots
2017	43	7	1	51	1624
2018	45	12	1	58	2047
2019	49	14	1	64	2311
2020	50	14	1	65	2326
2021	54	19	1	74	2700
2022	64	20	1	85	3975
2023	73	21	1	95	4243

En 2023, le pôle copropriétés a intégré 10 nouvelles résidences dans son portefeuille. Aujourd'hui, LMH comptabilise 95 copropriétés dont 23 issues de la vente HLM, représentant 4 243 lots (logements LMH).

Les prévisions d'intégration de nouvelles copropriétés pour les années à venir, sont estimées à 10 par an en moyenne, en tenant compte des acquisitions. Toutes sont confiées à des syndicats externes mises à part deux en syndicat interne : la résidence Filature à Lille Moulins et la résidence Chaussée Gramme à Tourcoing.

L'arrivée récente de 2 gestionnaires de copropriétés permet une meilleure prise en compte des résidences et une plus grande proximité avec les syndicats, l'objectif étant d'assurer une gestion technique, sociale et financière saine et pérenne pour le patrimoine concerné.

Les assemblées générales

Toutes les Assemblées Générales validant les comptes 2022 ont été tenues en 2023. Les délais des régularisations des charges auprès des locataires LMH sont également mieux maîtrisés.

La régulation des charges

Le rattrapage des charges pour l'année 2021 a été entièrement finalisé : cela représente 72 régularisations de charges.

Les régularisations de charges récupérables pour l'année 2022 ont pu, pour certaines copropriétés, être éditées à compter de septembre 2023. L'objectif est de faire coïncider le calendrier des régularisations de charges des locataires en copropriétés à celui des régularisations des résidences en locatif social.

Les frais de débours

LMH ACCESS facture aux syndicats les montants dus pour tous les contrats d'entretien conservés par LMH. Ces charges récupérables sont alors refacturées par les syndicats aux différents propriétaires.

La facturation et le recouvrement doivent être sur le même exercice comptable. Cependant il a été constaté que les frais de débours des années antérieures n'étaient pas toujours réglés dans les temps par les syndicats. Les frais de débours de l'exercice 2021 étaient partiellement recouverts alors même que les frais de débours de l'exercice 2022 ont été émis en mars et avril 2023.

2021	169 000€
2022	387 000€
Total	556 000€

Pôle commerces et produits diversifiés

Les commerces

LMH compte 268 locaux d'activités référencés, dont 220 commercialisés à destination d'activités multiples et souvent de proximité (crèches, boulangeries, pharmacies, cabinets médicaux, restaurants, coiffeurs, lavomatiques, etc.). Cette activité représente 3,3 millions d'euros en 2023, contre 3 millions d'euros en 2022, soit une progression du chiffre d'affaires de 8.23 %.

L'activité commerciale s'est organisée, pour répondre aux enjeux de CAP 26, autour de plusieurs axes stratégiques :

- L'accompagnement des professionnels et des commerçants en place afin de valoriser leurs activités et les soutenir dans leurs développements économiques, entraînant le maintien de notre chiffre d'affaires et l'amélioration du taux de recouvrement.
- La définition d'une stratégie patrimoniale avec la mise en œuvre d'un programme de requalification des locaux loués, et la remise en état de locaux attractifs vacants.
- L'intégration de projets innovants répondant à la volonté de diversification.
- La mise sur le marché de nouveaux locaux commerciaux, notamment les anciennes agences de proximité de LMH : Euracentre, Lille Est, Porte des Postes et Roubaix Motte.
- Le développement de la location transitoire, dans le cadre d'acquisitions de patrimoine, pour une optimisation économique des opérations (75 rue Gambetta et 216 rue Nationale à Lille) et ainsi proposer une offre atypique répondant à un réel besoin.
- Requalification de linéaires commerciaux en pied d'immeubles contribuant au changement d'image d'un quartier (par exemple la rue d'Arras à Lille).

Le développement des relations partenariales et institutionnelles permet à LMH ACCESS de porter des projets ambitieux et valorisants. A ce titre, LMH a pu s'inscrire dans le projet national « 1 000 dojos solidaires » de la Fédération Française de Judo, en proposant la mise à disposition d'un local commercial, sur la commune de Roubaix dans un quartier de la Politique de la Ville. Ce lieu a pour vocation à créer de nouveaux tiers lieux de pratique du sport et d'accompagnements socio-éducatifs. La convention a pu être finalisée par la remise des clés en novembre 2023 pour une ouverture au moment des JO de Paris 2024.

Les parkings

La commercialisation des parkings de LMH est un enjeu majeur du développement de l'activité. Face aux nouvelles politiques tarifaires développées par les villes sur le stationnement en voiries publiques, la vacance des parkings est analysée avec chaque agence de proximité afin de déterminer, site par site, une stratégie pertinente.

A ce jour, LMH ACCESS s'appuie sur 2 dispositifs principaux :

■ Partenariat Zen Park initié en 2016 :

L'implantation et l'attractivité des parkings des résidences LMH permet d'accroître chaque année la mise à disposition de places de stationnement supplémentaires à cet opérateur partenaire.

Partant de 10 parkings exploités, soit 132 places en 2016, l'année 2023 est significative avec 35 parkings et 659 places exploitées (exploitation horaire ou abonnement mensuel) :

	Nombre de parkings	Nombre de places	Moyenne place par parking	Poids en volume de place	Poids en % du CA	CA moyen par place
Lille	28	548	20	83%	86%	58€
Tourcoing	3	43	14	7%	11%	91€
Villeneuve d'Ascq	3	34	11	5%	1%	14€
Roubaix	1	34	34	5%	2%	24€
TOTAL	35	659	19	100%	100%	56

En passant de 247 876€ HT à 371 182€ HT, le chiffre d'affaires a augmenté de près de 50% entre 2022 et 2023.

■ Commercialisation directe par LMH ACCESS

Parallèlement à la commercialisation faite en agence à destination de locataires ou de personnes extérieures aux résidences, LMH ACCESS assure la mise en location à destination d'un public cible de professionnels. Ce qui représente un chiffre d'affaires annuel complémentaire de 147 442€ HT.

Avec la combinaison de ces deux canaux de commercialisation par LMH ACCESS, les parkings représentent un chiffre d'affaires supérieur à 500 000€.

Un plan d'action « Parkings » sera défini conjointement avec les agences de proximité, la direction des travaux programmés et LMH ACCESS de façon à accroître encore davantage les recettes.

Les antennes

Après une année de réflexion sur la stratégie de LMH en matière de gestion des points hauts (toitures terrasses des résidences), une négociation a abouti à la signature d'un accord-cadre avec TDF (Télédiffusion de France) pour la gestion des antennes relais existantes et l'installation de nouvelles. Les opérateurs versent à LMH une redevance annuelle forfaitaire par antenne.

Le potentiel d'évolution des recettes est avéré, compte tenu du déploiement des nouvelles technologies telles que la 5G et la multiplication sine qua non des antennes relais de proximité pour un taux de couverture optimal.

CA HT	2021	2022	2023
Antennes	1 638 177 €	1 658 114 €	1 731 997 €

L'attractivité de notre parc (nombre de points hauts et implantation de notre patrimoine sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille) place LMH comme un partenaire incontournable. La commercialisation des toitures terrasses de LMH s'inscrit dorénavant pleinement dans la stratégie CAP 26 et doit représenter une source de recettes complémentaires plus ambitieuse.

Les produits spécifiques

LMH ACCESS assure le suivi des résidences collectives dont la gestion est déléguée à des opérateurs publics ou privés (18 gestionnaires différents) via des conventions de location.

Le parc est constitué de 30 résidences représentant 2 675 logements s'adressant à des publics spécifiques :

- 9 résidences étudiantes,
- 6 établissements pour personnes séniors,
- 10 établissements sociaux et médicaux sociaux,
- 2 logements foyers,
- 2 maisons relais,
- 1 résidence sociale.

L'année 2023 a été consacrée au développement de relations partenariales de qualité. Dans le cadre du suivi des conventions, des rencontres et des visites sur sites ont permis de fluidifier les échanges et mettre à jour les priorités des gestionnaires et de LMH.

Cette démarche a rendu possible l'élaboration d'un Plan Stratégique de Patrimoine sur l'ensemble des produits avec une vision des besoins techniques à court, moyen et long terme.

Une analyse et un suivi des RCGE (provisions pour le Renouvellement des Composants et Gros Entretien) étaient nécessaires, tant pour les relations partenariales que pour faire correspondre la stratégie patrimoniale aux réalités financières des résidences.

La prise en main du parc a permis de mettre en avant des actions stratégiques :

- La sécurisation de la résidence sociale Les Coursives (SOLHA) à Roubaix et l'accompagnement aux réflexions quant au renouvellement de la convention.
- La mise en place d'un GPO (Groupement de Partenariat Opérationnel) en lien avec le service Tranquillité de LMH sur la résidence 28 Liberté à Roubaix, regroupant sur un même lieu des logements locatifs sociaux, une résidence étudiante gérée par le CROUS et faisant l'objet d'une copropriété
- L'accompagnement dans le relogement des résidents du Foyer Personnes Agées de l'Alma voué à être démoli, vers la résidence Le Pays dont la gestion est confiée à la Sauvegarde du Nord.
- Le suivi et l'accompagnement du service de la Maintenance et du Patrimoine sur les travaux de réhabilitations réalisés sur les résidences autonomes Vallon Vert (CCAS Mouvaux) et Les Hortensias (CCAS Tourcoing).
- L'amorce des négociations avec les gestionnaires pour les conventions arrivant prochainement à leur terme : les Tilleuls (Crous – Tourcoing), la Sabotière (CCAS Hellemmes) et la Maisonnée (Temps de Vie – Lille).

Juridique, Recouvrement & Contentieux

Réorganisation du service Foncier

L'année 2023 a été marquée par la réorganisation des activités foncières antérieurement centralisées à la Direction du Développement et du Patrimoine en vue de permettre à l'équipe composée de trois juristes immobiliers de constituer un véritable pôle d'expertise au sein du service des affaires juridiques.

Cette nouvelle organisation permet à l'équipe de se concentrer sur la régularisation des actes d'acquisitions et de cessions immobilières, ainsi que sur la mise en place des montages juridiques les plus efficaces pour les projets complexes au sein du service des affaires juridiques. Une telle répartition des missions a également permis à l'équipe de la DDI de se recentrer sur la prospection foncière et la négociation de projets avec différents opérateurs privés et publics, en vue d'opérer un « choc de l'offre nouvelle » qui s'inscrit dans les grands objectifs de CAP26.

Dans le cadre de l'organisation CAP 26, axée sur le renforcement des agences locales et la centralisation des fonctions d'expertise, l'objectif du recouvrement était de détecter les impayés rapidement et de fournir des solutions de soutien aux locataires pour les aider à régler leurs dettes. Cela impliquait également un pilotage centralisé du recouvrement pour une meilleure visibilité et une prise de décision plus efficace. Ainsi, l'équipe du contentieux recouvrement a été réorganisée pour offrir un meilleur soutien aux équipes en agence, tout en collaborant étroitement avec le contentieux immobilier, dans le but de favoriser une approche intégrée des compétences. Cette nouvelle organisation vise à valoriser à la fois les compétences individuelles et le travail d'équipe, permettant ainsi une meilleure adaptation aux fluctuations d'activité et une performance collective accrue.

En parallèle, un effort a été entrepris pour harmoniser les processus de recouvrement précontentieux et contentieux, ainsi que pour développer des outils de pilotage uniformes et efficaces. Un poste de chargé de recouvrement expert a été établi dans le but de faciliter la communication entre les équipes du contentieux et les agences, de préparer les actions à entreprendre et de suivre le déroulement des processus. De plus, des formations ont été dispensées aux CGL et RGL sur les processus de recouvrement, ainsi que sur le suivi et la gestion des locataires en situation d'impayé.

Les Affaires Juridiques

La veille juridique

En 2023, la Direction Juridique de LMH a poursuivi la diffusion d'une veille juridique mensuelle publiée sur l'intranet pour l'ensemble des collaborateurs.

L'objectif de la veille est d'informer en interne des évolutions réglementaires et jurisprudentielles dans tous les domaines d'activité de LMH, tout en veillant à rendre les publications simples et compréhensibles pour tous.

Certaines interrogations revenant régulièrement dans les questions posées par les agences ou les différents services, des articles spécifiques permettant de faire un focus sur une thématique sont proposés, illustrés par des cas concrets rencontrés quotidiennement.

La veille juridique a fonctionné en mode filière en associant davantage de contributeurs à l'élaboration de la veille et en diversifiant son approche.

Les produits acquis et les cessions

En 2023, LMH a acquis la propriété de 20 sites pour le prix total de 62 536 681€, dont 5 opérations en VEFA ainsi que le site Vauban à Lille qui représente à lui seul 38 millions €. Les produits de cessions s'élèvent quant à eux à 1 565 896 €.

Enfin, 7 contrats de réservations ont été signés entre novembre et décembre 2023, dont 3 opérations avec DUVAL, 1 opération avec EUROPEAN HOMES, 2 opérations avec VINCI et 1 opération avec COGEDIM.

Les actions diverses de la Direction Juridique

En lien étroit avec la Métropole Européenne de Lille et les chargés d'opérations de LMH, un process de classement de voiries a été mis en place, permettant d'aider au mieux les opérationnels à préparer les rétrocessions de voiries lors de leur chantier de construction ou de réhabilitation.

Par ailleurs, la Direction Juridique a participé aux travaux sur la diversification de l'offre en initiant un travail d'écriture du bail spécifique aux logements en usufruit locatif social, dont la première opération est La Maillerie, à Croix. A cette occasion, un groupe de travail avec la DUN et le service quittancement a été constitué, aboutissant à la mise en production des baux en décembre 2022 en vue de la livraison des logements de l'opération le TWEED La Maillerie fixée en janvier 2023.

LMH a également obtenu l'agrément de la DREAL pour la création de son Organisme de Foncier Solidaire.

Pérennisation du nouveau process achat

La DJ s'est également mobilisée autour du nouveau process achat. Ce projet avait pour ambition de permettre aux collaborateurs de valider leurs commandes et les factures plus efficacement tout en tenant compte des obligations juridiques et financières en la matière. Ces nouveaux process ont également dû s'adapter à la nouvelle organisation interne liée à CAP 26. Parallèlement, de nouveaux process de contrôles internes ont été mis en œuvre en collaboration avec la Direction Financière et la Direction des Achats.

Le contentieux immobilier

Le nombre de dossiers ouverts au cours de l'année 2023 s'élève à 126 au total :

	Précontentieux	Contentieux
Locatif	41	58
Immobilier / Construction	13	14

La plupart des dossiers sont gérés en interne par les membres de l'équipe. Environ 15 % des dossiers sont confiés à un avocat, généralement pour des raisons procédurales. 8 protocoles ont été signés permettant de trouver une issue amiable à des litiges et éviter ainsi un contentieux.

Un travail important a été réalisé sur les violences conjugales avec des formations déployées auprès des collaborateurs de terrain et une communication spécifique tant en interne qu'en externe.

Le sujet des troubles anormaux du voisinage a également été traité, les conciliateurs de justice et les magistrats savent désormais qu'ils peuvent s'appuyer sur LMH pour toute démarche liée à ces litiges qui touchent nos locataires et des tiers. Le service contentieux immobilier a également travaillé activement avec les conciliateurs de justice en échangeant avec leur représentant pour le ressort de la Cour d'Appel de Douai et en envisageant, en concertation avec la Direction de la Proximité, une prise en charge de certaines pré-conciliations/conciliations de justice par les médiateurs des agences en début d'année 2024.

Un groupe de travail au sujet des occupations sans droit ni titre a également été instauré, piloté par la Direction Juridique, afin de mettre en places les process à suivre pour les agences.

La Direction Juridique a activement participé au plan d'entretien des chaudières du parc mené par les services de la Maintenance et en concertation avec les agences.

Parallèlement, l'année 2023 a été marquée par un rapprochement entre le Service Contentieux Immobilier et LMH ACCESS via différents domaines d'activités, tant en précontentieux que contentieux, et en continuant à accompagner les équipes dédiées aux ventes et à la copropriété.

Le contentieux recouvrement

Au cours de l'année 2023, le contentieux recouvrement locataires a connu une réorganisation pour gagner en efficacité et réactivité.

Face à l'augmentation inédite des charges locatives, avec un épisode de régularisation très marquée, et des risques d'impayés en découlant, il était impératif pour le contentieux recouvrement d'être en soutien aux équipes de la Proximité en agences. Les équipes du contentieux recouvrement et du CRC sont ainsi venues en soutien des chargés de gestion locative, en étant formés pour enregistrer des plans, via une boîte mail spécifiquement dédiée et des permanences téléphoniques.

Parallèlement, les fonds versés par le FSL ont été mobilisés afin d'aider les locataires faisant face à une forte hausse de leurs charges.

Les aides apportées par LMH auprès de ses locataires

- 2 944 dossiers de demandes d'aides ont été déposés : 2 297 ont été acceptés pour un montant de 1 549 322 €, soit un montant moyen de 674 € par dossier.
- 987 dossiers supplémentaires ont été instruits en 2023 par rapport à 2022, soit une hausse du nombre de demandes de 96 %.
- 867 458,47 € de subventions supplémentaires ont été reçues en 2023 par rapport à 2022, soit une hausse du montant global des aides accordées de 214 %

Ces demandes d'aide concernaient pour une immense majorité les impayés de loyers mais également la garantie de loyer et les aides à l'installation.

Pour permettre l'instruction de certains dossiers, LMH a accepté d'abandonner 28 168 € de dettes pour 65 locataires soit un abandon moyen de 433 € pour 97 732 € de subventions perçues soit une moyenne de 1 500 € par dossier.

Les impayés

Au cours de l'année 2023, le montant des impayés locataires présents gérés par le service contentieux recouvrement a augmenté de 17 % pour arriver à 679 815 €.

La forte augmentation de l'impayé liée à la régularisation des charges au mois de juin a été peu à peu réduite au cours de la seconde moitié de l'année, passant de 10,7 millions € à 8,9 millions €, soit une baisse de 16,87 %.

Sur 295 locataires « expulsables », seules 78 expulsions ont eu lieu contre 168 dossiers soldés ou en cours de régularisation.

Les dettes des locataires partis sont presque stables par rapport à 2022 : + 0,17%.

A noter que les commerçants comme les institutionnels ont également été impactés par l'augmentation des charges. En effet, une baisse des impayés des commerces a été observée (-7,16%) avec une baisse très nette des partis (-28,36%). En revanche, les dettes des partenaires institutionnels ont augmenté de 5,79%.

Performance et Gestion Financière

Les faits marquants

D'un point de vue organisationnel, l'année 2023 a permis :

- Un rattachement de la cellule éco au Contrôle de Gestion.
- La réorganisation du service comptabilité Investissements.
- La réorganisation de l'Ingénierie Financière : rattachement de la partie Front (contrôle des montages financiers et pilotage des CPI) au Contrôle de Gestion Investissement, et rattachement de la partie d'opération Back (montage et suivi des dossiers de financement & subventions) à la comptabilité Investissement.

Les évènements clés de 2023 ont été :

- La régularisation des charges locataires 2022 a eu un fort impact financier pour les locataires LMH
- Un contrôle de la DGCCRF sur les délais de paiement fournisseurs, ayant donné lieu à l'application d'une pénalité financière de 480 000€. LMH contestant cette pénalité, un recours a été déposé.
- L'EDI (Echange de Données Informatisé) est en cours de déploiement. Cela permettra d'intégrer automatiquement l'ensemble des factures d'électricité (ENGIE) et d'eau (ILEO) dans IKEO sans saisie. C'est l'équivalent de 2 500 factures chaque trimestre qui passeront en EDI en 2024.
- La réflexion concernant CHORUS PRO Situation de Travaux, qui entrera en vigueur au 2ème trimestre 2024. Celui-ci permettra une meilleure traçabilité des situations de travaux entre les différents acteurs d'une opération d'investissement (MOE – MEA – fournisseurs).
- L'évaluation du patrimoine global de LMH confiée à CEI, donnant suite au rendu du rapport en décembre 2023.
- Les nombreuses séances de travail avec la MEL, concernant la réalisation de la prospective financière de LMH à 15 ans et la convention COTECH COPIL.

Contrôle de gestion

Un suivi des budgets 2023 a été opéré lors de réunions quadrimestrielles, Ces réunions ont permis de partager les économies réalisées et les besoins identifiés, avant de réaffecter les budgets. La gestion budgétaire a été supervisée pour garantir une bonne maîtrise des dépenses, impliquant la responsabilité de chaque référent budgétaire.

Le budget d'exploitation pour l'année 2024 a été élaboré dans un contexte financier plus serré, principalement en raison de l'augmentation des coûts de la dette.

Le budget d'investissement a quant à lui considérablement augmenté, notamment pour mettre en place de nouveaux outils de gestion pour l'activité CDG Investissement.

Ce budget a été approuvé lors du Conseil d'Administration en décembre 2023. Il présente une diminution significative de l'autofinancement net courant HLM à 3.8 % des loyers.

Les points saillants incluent :

- Une augmentation de 5 % du chiffre d'affaires provenant des loyers, optimisant ainsi les revenus de l'entreprise.
- Le maintien d'un budget de maintenance élevé (21.9 % des loyers) pour améliorer les conditions d'entrée dans nos logements.
- Une augmentation des frais de fonctionnement (personnel et gestion) pour intégrer de nouvelles dépenses, notamment des frais d'assistance à la maîtrise d'ouvrage technique pour le parc immobilier, considérant le contexte d'inflation.
- Des impacts extérieurs, tels que l'augmentation des annuités liée aux variations du taux du Livret A et l'augmentation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).
- Le renforcement de l'équipe a été officialisé par l'intégration de la cellule éco. De nouveaux processus et tableaux de bord ont été mis en place pour faciliter la gestion des activités et des budgets d'investissement.

Le budget de réhabilitation pour l'année 2023 s'élève à 51 millions d'euros.

Le budget de construction neuve pour l'année 2023 est de 73 millions d'euros.

Ingénierie financière

Optimisation des simulations financières

Cette activité consiste à contrôler et à optimiser les simulations financières de chaque opération d'acquisition foncière, de constructions neuves, de réhabilitations et de remplacements de composants réalisées par les chargés d'opérations sous le logiciel MASTERPRO. L'Ingénierie Financière a ainsi contrôlé 737 simulations en 2023.

Gestion des Programmes d'Investissement sous IKOS

L'activité de gestion des POT (Programmes Opération Tranche) implique deux aspects : la création des programmes d'investissement dans IKOS et l'ajustement des dépenses et des recettes au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Ainsi, bien que la création des POT soit une partie de l'activité, elle ne représente pas la totalité de celle-ci.

TYPE DE PROGRAMME	VOLUME
REPLACEMENT DE COMPOSANTS	107
RÉHABILITATION	55
RÉHABILITATION RÉGIE	16
FRAIS RECHERCHE DÉVELOPPEMENT	42
VEFA	18
ACQUISITION AMÉLIORATION	11
CONSTRUCTION NEUVE MOD	7
BÂTIMENTS ADMINISTRATIFS	6
RÉSERVES FONCIÈRES	4
ACCESSION CONSTRUCTION NEUVE	1
AMENAGEMENT	1
TOUT GÉNÉRAL	186

Souscription d'emprunts

L'activité d'emprunt implique la préparation des dossiers de financement avec les partenaires bancaires, la signature des contrats et l'obtention de la garantie de la MEL. En 2023, 194 lignes d'emprunts ont été contractées pour 164 opérations, atteignant un montant global de 189 millions €. Cela inclut :

128 millions € auprès de la Banque des Territoires (dont 31 millions€ pour l'opération Vauban Humanis).

54 millions € auprès des banques françaises.

7 millions € auprès d'Action Logement Service.

Subventions

L'activité de gestion des subventions implique l'enregistrement des notifications sur les opérations et la demande des acomptes et des soldes en fonction de l'avancement de chaque opération.

Deux types de subventions sont distingués : les subventions d'investissement et les subventions d'exploitation.

■ Les subventions d'investissement :

INVESTISSEMENT		NOMBRE	NOTIFIE 2023	ENCAISSE 2023
NEUF	MEL	247	3 819 462 €	1 694 875 €
	NPNRU	69	2 689 881 €	783 287 €
	AUTRE	1	82 350 €	81 912 €
		317	6 591 693 €	2 560 074 €
REHAB	MEL	63	7 345 500 €	3 065 300 €
	plan relance	10	2 190 720 €	2 760 144 €
	autre	2	200 000 €	33 048 €
		75	9 736 220 €	5 858 492 €
TOTAL SUBVENTIONS INVESTISSEMENT		392	16 327 913 €	8 418 566 €

■ Les subventions d'exploitation :

EXPLOITATION		NOMBRE	NOTIFIE 2023	ENCAISSE 2023
DEMOLITION	ANRU	16	18 130 226 €	11 140 665 €
	AUTRE	2	€	€
		18	18 130 226 €	11 140 665 €
ACCESSION	MEL	10	112 000,00 €	€
TOTAL SUBVENTIONS EXPLOITATION			18 018 226 €	11 140 665 €

Comptabilité

Le service comptabilité compte au 31 décembre 2023 un effectif de 17 personnes réparties entre comptabilité générale, comptabilité auxiliaire d'exploitation et fonctionnement, comptabilité générale et spécifique, trésorerie et fiscalité.

Comptabilité auxiliaire

Comptabilité Fournisseurs :

En 2023, 88 425 factures ont été enregistrées pour un montant de 344 millions €. Sur l'ensemble des factures, seules 5 064 concernent la comptabilité sur investissement pour 186 millions €, soit 5,7% des volumes de factures mais 54% des montants.

La répartition des factures par type d'engagement est la suivante :

Volumes Factures	2021		2022		2023	
	En Nb	En M€	En Nb	En M€	En Nb	En M€
Commandes	47 847	28,2	45 991	32,1	48 985	34,5
Contrats	22 458	40,8	18 381	43,8	29 767	48,1
Marchés	5 022	99,7	5 440	110,1	6 664	191,7
Copropriétés	619	2,1	1 062	3,1	1 048	3,7
Échéances d'Emprunts	1 547	52,5	1 590	46,1	1 405	47,1
Hors engagement é Divers	801	16,6	708	17,8	556	18,7
Total Général	78 294	239,9	73 172	253,0	88 425	343,8

Une augmentation significative du volume et du montant des factures traitées en 2023 a été constatée, principalement due à une activité intense sur les nouveaux contrats d'exploitation et les marchés d'investissement.

Le délai moyen de règlement des factures pour l'année 2023 s'est amélioré, avec un délai moyen de paiement de 25 jours à compter de la date d'enregistrement et du dépôt sur Chorus. Cependant, il existe d'importantes disparités selon les types de factures : les factures d'investissement présentent un retard de paiement moyen de 38 jours.

Comptabilité Locataires :

Les locataires ont à leur disposition 6 moyens de paiements différents pour régler leur loyer à LMH. Les locataires sont incités à utiliser des moyens de paiement dématérialisés : virements, prélèvements automatiques, cartes bancaires. Le but étant à terme de réduire au maximum l'usage du chèque et des espèces. On constate une baisse significative de l'usage des espèces et des titres interbancaires de paiement (TIP), au profit des virements (+6 %) et des CB (+4 %) :

	Nbre 2021	Poids en Nbre 2021	Nbre 2022	Poids en Nbre 2022	Nbre 2023	Poids en Nbre 2023	VARIATION entre 2022 et 2023
Prélèvement	152 714	44%	154 624	45%	154 243	44%	0%
Especes (EFICASH)	21 790	6%	17 454	5%	14 232	4%	-18%
TIP	39 562	11%	34 623	10%	30 177	9%	-13%
Virement	47 831	14%	48 986	14%	54 973	16%	12%
Carte Bancaire	78 947	23%	80 109	23%	90 132	25%	13%
Chèque	5 009	1%	6 110	2%	6 032	2%	-1%
			3 921	1%	4 153	1%	
	345 853	100%	345 827	100%	353 942	100%	

	Valeur 2021	Poids en Valeur 2021	Valeur 2022	Poids en Valeur 2022	Valeur 2023	Poids en Valeur 2023	VARIATION entre 2022 et 2023
Prélèvement	48 239 464	42%	46 989 378	39%	50 129 603	38%	7%
Especes (EFICASH)	6 150 176	5%	5 533 682	5%	4 475 276	3%	-19%
TIP	14 103 993	12%	13 004 795	11%	12 153 528	9%	-7%
Virement	21 657 829	19%	24 930 697	21%	30 413 485	23%	22%
Carte Bancaire	23 605 821	20%	26 003 140	22%	31 191 361	23%	20%
Chèque	1 946 532	2%	2 175 487	2%	2 317 997	2%	7%
			1 387 156	1%	2 116 834	2%	
	115 703 815	100%	120 024 335	100%	132 798 084	100%	

Les prélèvements automatiques ont fait l'objet de 6 261 rejets (4,10 % du volume) et 600 chèques impayés (10 %).

Comptabilité générale et spécifique

Composée de 3 personnes, cette entité a pour mission d'assurer le suivi comptable des opérations d'investissements ainsi que de leurs financements, le suivi des ventes de patrimoine (neuf et ancien) et le suivi de la comptabilité générale de l'ensemble des entités annexes, dont LMH prend en charge le suivi comptable.

La cellule comptabilité investissements assure l'enregistrement et la comptabilisation des factures, des situations de travaux et des décomptes généraux définitifs (DGD) des opérations d'investissements, jusqu'à la production du prix de revient définitif (PRD).

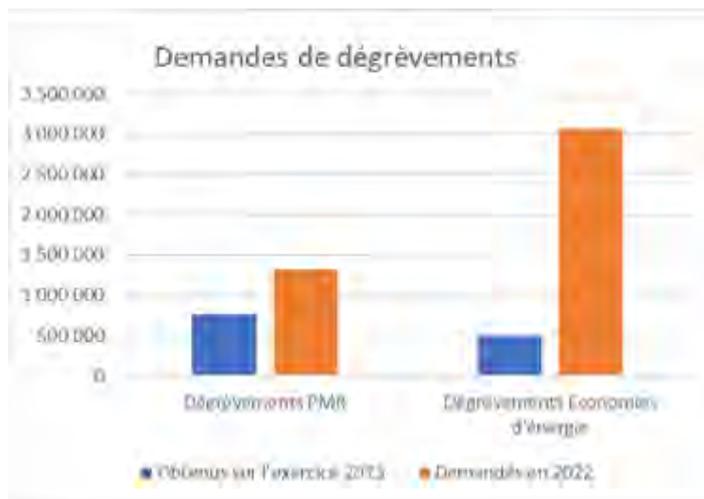
Cette entité gère également le suivi comptable des financements, notifications et encaissements de subventions, ainsi que les emprunts avec la saisie des contrats de prêts et le remboursement des échéances.

L'année 2023 a été marquée par un volume important d'emprunts souscrits auprès de la CDC et d'autres partenaires bancaires. Il s'agit à la fois d'emprunts liés à des opérations terminées et livrées en 2023, mais également des emprunts liés à des opérations d'investissements en phase de lancement des travaux

L'entité gère également le suivi comptable des deux GIE (La Méta et L'Université des Compétences Habitat), de la SNC Fourchon Aménagement et des trois copropriétés gérées en direct (La Filature, Chaussée Gramme et Turenne).

Fiscalité

Le fiscaliste a la responsabilité du suivi de l'ensemble des problématiques fiscales de LMH et des entités annexes. Il est également le garant du bon suivi et de la centralisation des pièces nécessaires à l'obtention des dégrèvements de taxe foncière. Le bilan de cette activité en 2023 est le suivant :



La trésorerie

Ce service gère le suivi de tous les états de rapprochement bancaires, assure le suivi de la trésorerie au fur et à mesure, et optimise les placements sur les livrets A.

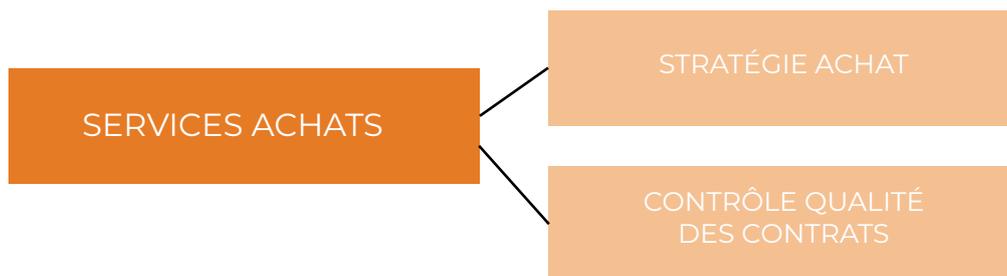
TYPLOGIE DÉCAISSEMENT	VOLUME	MONTANT
VIREMENTS FOURNISSEURS (1 ÉCHÉANCE/SEMAINE)	52	143.8M€
VIREMENTS MANUELS	113	59.3M€
VIREMENTS PAIE	12	19.4M€
VIREMENTS COTISATIONS	24	28.8M€
VIREMENTS LOCATAIRES	20	505K€
CHÈQUES ÉMIS	20	60K€

Les Achats, Marchés Publics et Assurances

Service Achats

Réorganisation du service achats

Pour accompagner le projet CAP26, le service achats a été réorganisé :



Le service stratégie achat a la charge de l'élaboration et du suivi de la stratégie achat de LMH. Cette stratégie est un jalon clé du processus général d'achat car il permet de s'assurer de la performance future des marchés, d'anticiper et de réduire les risques. Ce service a vocation à apporter la juste réponse aux besoins des utilisateurs (benchmarking, sourcing, étude du besoin, retour d'expérience), prendre en compte les objectifs de qualité, d'efficacité ou de sécurité et réfléchir à la manière la plus efficiente d'utiliser les équipements et/ou les services.

Le service contrôle qualité des contrats a la charge de vérifier que tous les éléments faisant partie des marchés publics sont bien conformes aux attentes du locataire (qualité de service) et aux exigences de LMH. Ce service dispose d'un ensemble d'outils et de moyens (application de contrôle, appui juridique d'un juriste, huissiers, bureaux de contrôles) pour vérifier chaque aspect des contrats au moment de leur exécution. La création de ce service est l'assurance pour LMH d'éviter les défaillances techniques ou les insatisfactions de qualité de service. Il permet également d'apporter des correctifs et ou solutions adaptées en cours d'exercice de marché en lien avec les équipes terrain.

Marchés saillants de l'année

- Accord cadre à Bon de Commandes de travaux d'entretien courant :

Montant de plus de 80 millions d'euros sur 4 ans (tous corps de métiers confondus) pour un démarrage au 1er janvier 2024.

Cet accord cadre représente plus de 50 prestataires « partenaires » de LMH (contre 35 sur l'ancien marché). Il regroupe 13 corps de métiers différents : peinture/sol ; électricité ; plomberie ; couverture ; étanchéité ; travaux d'accès difficile ; nettoyage ; enlèvements de tags ; gros œuvre ; menuiserie bois/pvc ; ferronnerie ; adaptation PMR ; VRD.

Cet accord-cadre est la boîte à outils des agences et de LMH Access pour les travaux d'entretien courant. C'est un outil important de la filière technique et c'est un axe majeur de la qualité de service (exemples : remise en état avant relocation, réparation en logement ou partie commune).

Enfin, c'est un projet collectif avec une large contribution des utilisateurs qui ont participé à l'élaboration du marché, des BPU, des clauses environnementales, des analyses, etc.

- Accord cadre à prix mixte (forfait et BPU) d'astreinte téléphonique et technique. Attribution au prestataire SOFRATEL depuis le 1er juillet 2023.

Le prix part forfaitaire est de 220 800€ HT pour 3 ans ; le prix de la part à BDC est sans minimum et avec un maximum de 1 500 000€ HT pour 3 ans.

Le prestataire sortant était très défaillant. Le nouveau prestataire détient quant à lui le monopole sur le marché. Concernant le suivi, le service achats réalise un monitoring hebdomadaire de ce contrat pour permettre les réajustements nécessaires.

- Accord cadre à bons de commandes de sécurisation et blindage.

Attribution au prestataire VPSITEX depuis le 1er juillet 2023. Sans minimum et avec un maximum de 2 000 000€ HT. Période d'un an, renouvelable 3 fois.

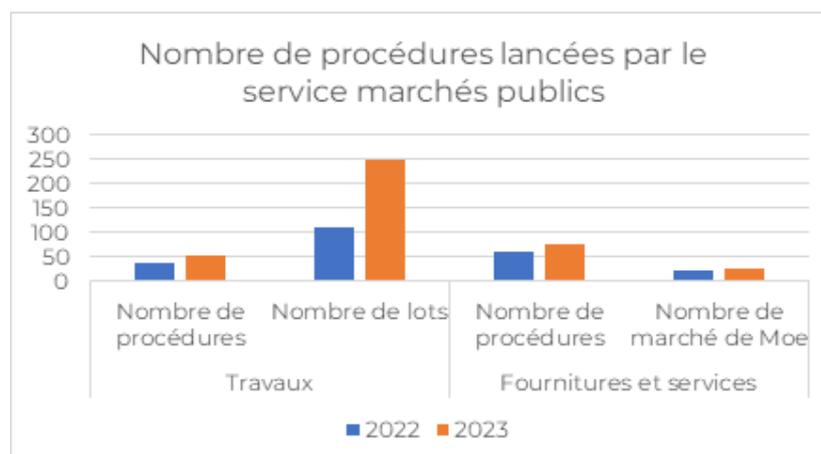
Le service achats réalise un suivi mensuel en lien avec le prestataire sur le plan de la qualité de service et de la facturation, en lien avec les agences et services supports concernés.

Par ailleurs, le service achats a également lancé des consultations pour les marchés de bûcheronnage, d'espace verts, de prestations de 4D, d'aide au portage de courses, de fourniture de matériel et matériaux de second œuvre, traitement des sinistres, etc.

Service Marchés Publics

Le nombre de procédures lancées par le service marchés publics en 2023, toutes procédures confondues (marchés négociés, à procédure adaptée ou formalisée, notifiés, déclarés sans suite ou infructueux) :

- Travaux : 51 procédures, pour 250 marchés lancés (lots).
- Fournitures et services : 77 procédures (dont 26 marchés MOE).



Marchés saillants de l'année

- Marché de maîtrise d'œuvre pour la restructuration de l'immeuble situé 1-7 rue Renoir à LILLE.

Lancement d'un concours d'architectes de niveau Avant-Projet Définitif. Budget travaux prévisionnel de 20 millions € HT.

- Marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du programme « Habiter Demain » de 200 logements collectifs rue des Métissages sur le site de l'Union à ROUBAIX.

Lancement d'un dialogue compétitif en groupement de commandes avec la SEM Ville Renouvelée. Budget travaux prévisionnel de 25,8 millions € HT.

- Accord-cadre à bons de commandes, pour l'exécution de travaux d'entretien courant des logements de LMH.

Service Assurances

Dans le cadre de CAP 26, le process de souscription des dommages-ouvrages a été revu et le service Assurances a renforcé sa mission de conseil aux opérationnels. Les dossiers sont notamment vérifiés par le service avant envoi à l'assureur.

17 dossiers de souscription DO ont été envoyés en souscription en 2023.

Par ailleurs, le service Assurances intervient également en soutien pour la gestion de la garantie de parfait achèvement.

Sinistres multirisques

Le nombre de sinistres enregistrés en 2023 est de 1 011, pour un coût total de 2,5 millions €.

Dans le détail :

	Nombre de sinistres	Evalutation sinistre
Incendie	29	1 125 860
Vandalisme/vol dont émeutes	35	679 770
Dégâts des eaux	946	664 747
Tempête	1	30 000

LMH constate une évolution de la garantie « dégâts des eaux » avec une forte augmentation des coûts sur ces derniers. De plus, les émeutes de juin ont particulièrement marqué l'année 2023, augmentant fortement le coût de la garantie vandalisme.

Sinistre dommages-ouvrages

Les résidences les plus marquées par les sinistres en 2023 sont les suivantes :

- Château à Villeneuve d'Ascq
- Gisèle Halimi à Ronchin,
- Ile-de-France à Wavrin,
- Chedid/ZAC Europe, à Lille.

	NOMBRE DE SINISTRES	COÛTS SINISTRES
REFUS DE GARANTIE MOD	10	0
REFUS DE GARANTIE VEFA	7	0
VEFA	2	0
MOD	24	178 518.68
TOTAL	43	178 518.68

Sinistre dommages-ouvrages

	NOMBRE DE SINISTRES	COÛTS SINISTRES
CORPORELS	2	8 000
MATÉRIELS	14	33 023

La Qualité de Service

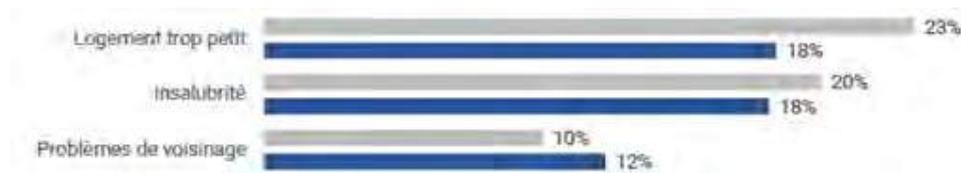
Avis des locataires sur le logement

Enquêtes réalisées auprès des locataires entrants et sortants

En effet, selon les locataires qui emménagent ou quittent leur logement LMH, les points négatifs à travailler en priorité sont par ordre de priorité :

- L'état du logement,
- Les délais de réalisation des travaux,
- La propreté du logement à l'entrée,
- Le fonctionnement des équipements.

Par ailleurs l'insalubrité est la seconde cause de départ des locataires, après la taille du logement :



Les résultats de ces enquêtes confirment donc l'importance de l'axe 2 de CAP 26, qui est l'amélioration de l'état du logement.

Enquête triennale 2023

L'enquête triennale réglementaire sur la qualité de service, dirigée par l'URH, a été menée en collaboration avec 25 bailleurs des Hauts-de-France. Un total de 3 335 locataires, représentatifs de la population de LMH, ont été interrogés. Les résultats restent stables par rapport à l'année précédente, avec une note de satisfaction globale de 6,7/10. Il convient de noter que LMH présente des facteurs qui impactent négativement la satisfaction, notamment un parc de logements de plus de 30 000 unités, une proportion importante de quartiers prioritaires de la politique de la ville et un patrimoine vieillissant.

Groupes de travail en agence

Selon les locataires interrogés dans les enquêtes, LMH doit prioritairement travailler sur sa réactivité et réduire le délai de traitement des demandes d'intervention technique. Pour identifier des solutions visant à améliorer ces délais, le service qualité a organisé des groupes de travail dans chaque agence, réunissant GTS et RTA. L'objectif était d'identifier les causes des dysfonctionnements, de développer des plans d'action au niveau de l'agence et de proposer des changements aux directions concernées, principalement la Maintenance, la DUN et la CRC.

Audit sur l'état des logements à la relocation

À la suite des conclusions des enquêtes menées auprès des locataires entrants, le service Qualité a dirigé un audit sur les logements disponibles à la relocation afin de proposer des pistes d'amélioration. Il est apparu nécessaire de revoir plusieurs aspects :

- Révision et rédaction du processus de relocation,
- Création d'un référentiel pour les logements à la relocation afin d'harmoniser les pratiques,
- Mise à jour du contenu du standard de relocation,
- Augmentation du budget alloué à la remise en état des logements,
- Harmonisation des pratiques : élaboration d'un référentiel et mise à jour du processus.

En 2023, le service Qualité a supervisé des groupes de travail sollicitant des responsables, des techniciens et des commerciaux afin d'impliquer tous les métiers liés au processus de relocation. Ce travail, basé sur des cas réels observés sur le terrain et sur une étude comparative avec d'autres bailleurs, a abouti à la création d'un référentiel intitulé «le guide technique des logements à la relocation».

Le service qualité a également rédigé un nouveau processus visant à régler les dysfonctionnements constatés, via les axes suivants :

- Définition des travaux à réaliser lors d'une visite commune du logement avec les techniciens et le commercial,
- Contrôle des travaux avant mise en location,
- Validation de la commercialisation après travaux par le commercial

Acculturation et contrôle des connaissances

Afin de s'assurer de la prise en compte de ce nouveau référentiel et du processus à la relocation, des tests de connaissance par le jeu ont été réalisés avec l'ensemble des équipes techniques en agence (RTA et GTS) et les commerciaux du siège.

Un Trivial Pursuit, portant sur les thèmes du guide des logements à la relocation, a été créé par la Société Synevia afin de :

- Inciter les collaborateurs à étudier les procédures pour tenter de gagner,
- Se poser des questions et mieux retenir les réponses,
- Informer les commerciaux sur les travaux à réaliser avant la relocation,
- Favoriser la collaboration et le travail en transversalité entre techniciens et commerciaux.

Contrôle et évaluation de l'état et de la propreté des parties communes

Etat des parties communes : constats

L'amélioration de l'état et la propreté des parties communes est également un axe fort de CAP 26, avec la nomination d'un Cadre Propreté dans chaque agence qui pilote des agents de nettoyage et l'externalisation du nettoyage de certaines résidences.

Afin d'en mesurer l'efficacité, le service Qualité effectue des tournées régulières sur le patrimoine des différentes agences et évalue l'état des parties communes à chaque visite de logements à la relocation.

Externalisation du nettoyage des parties communes : évaluation

A la demande des agences, une enquête a été réalisée auprès de l'ensemble des locataires pour qui le nettoyage des parties communes a été externalisé. Seuls 44 % des 373 locataires de Tourcoing et 39 % pour Filature sont satisfaits du nettoyage externalisé.

La principale cause d'insatisfaction évoquée étant que le nettoyage est moins bien réalisé qu'avant. Une enquête du même type sera prochainement lancée auprès des locataires de l'agence Filature dont le nettoyage des parties communes est réalisé par des salariés de LMH : plus de 5 000 locataires de l'agence seront consultés.

Le Pôle Amélioration Continue

Etat Technique de la Qualité du Logement (ETQL)

Le 1er semestre 2023 a été consacré à préparer, cadrer et déployer l'Etat Technique de la Qualité du Logement (ETQL) en lien avec la Direction de la Maintenance :

- Précision de toutes les actions concourant à l'organisation des visites de logements par les GTS et par les prestataires en charge de l'entretien des chaudières.
- Procédures garantissant la pénétration dans les logements occupés, quelle que soit la volonté du locataire (travail effectué en lien étroit avec la Direction Juridique).
- Description de la façon de réaliser la visite du logement et la façon de traiter les problématiques identifiées lors des visites.
- Déploiement d'un outil sur smartphone qui permet de réaliser les visites efficacement et d'évaluer l'état du logement : questionnaire, stockage des données collectées (équipements, état général du logement, insertion de photos...).

Les tests ont permis de fixer l'objectif de 10 visites à réaliser par GTS et par mois (objectif atteignable, mesurable et raisonnable), laissant la souplesse à chaque collaborateur d'organiser son travail en tenant compte de ses autres missions.

Lancé en juin 2023 auprès des agences de proximité, plusieurs dizaines de visites de logements ont pu être réalisées durant le 2nd trimestre. La priorité n°1 des logements à visiter étant les logements dont l'entretien de la chaudière date de plus d'un an.

Cartographie des risques

Le process mis en place

Sur la base de cartographies, recenser les risques et les estimer constituait un objectif important de l'année 2023 :

- Intitulé du risque : description précise du risque encouru par LMH, rattachement aux activités et processus métier,
- Probabilité : rare, possible, probable, très probable.
- Impacts : financier, réglementaire, sanitaire, sécuritaire et/ou d'image.

La probabilité et l'impact aboutissent à une note de risque « brute », qui fixe la priorité de traitement donné : critique, à surveiller, sous contrôle ou non prioritaire. Ces notations permettent d'appréhender les enjeux de CAP 26 sous un angle nouveau, en questionnant la maîtrise des risques inhérents aux activités et identifier les axes prioritaires à améliorer.

Face à chacun de ces risques, l'enjeu pour LMH est de développer les procédures, outils, contrôles et compétences propres à chacun, qui permettent de les maîtriser au mieux et surtout d'éviter son apparition.

Les cartographies réalisées

Les activités suivantes ont été concernées :

- Suivi financier et budgétaire
- Comptables et financiers
- Attribution et parcours résidentiel
- Développement patrimoine
- Maintenance et entretien
- Quittancement
- Commerces et produits diversifiés
- Vente et patrimoine
- Syndics et copropriété
- Achats

À la suite de la cotation des risques, la Direction Achat, Maintenance, Assurances et la Direction Performance et Gestion Financière ont mis en place des contrôles d'achats réalisés par les collaborateurs habilités. L'objectif étant de prévenir la fraude et les détournements, chaque contrôle a un responsable et une périodicité.

Les contrôles effectués :

- Power BI : suivi des consommations sur la ligne à 1 euro, contrôles des réceptions de commandes et des factures, suivi de consommation de chaque marché,
- Procédure de moins de 40 000€ : vérification des 3 devis et justification du choix du prestataire.
- Computation des seuils des achats simplifiés.
- Extraction B.O. (IKOS) :
 - Contrôles des commandes passées par les GTS inférieures à 300 €.
 - Commandes passées par la DDI et la DPM inférieures à 3 000 €
 - Faire un picking mensuel des COP ayant fait un nombre de commandes élevées sur un même fournisseur»

Parallèlement, la charte de déontologie est mise à jour.

Processus et procédures développés avec les métiers

- Frise chronologique décrivant l'ensemble des tâches d'une opération de réhabilitation. Des enquêtes réalisées dans le cadre d'une réhabilitation (image de peuplement, étude marketing opérationnel) pour garantir l'accompagnement social des locataires. Ceci permettant une meilleure collaboration entre parties prenantes (DDI, D. Stratégie peuplement, ingénierie financière)
- Processus PMR : guide à destination des GTS
- Les procédures dédiées au Dossier de Diagnostic Technique, traitement de l'amiante
- Processus recouvrement (plan d'apurement, ...)
- Procédure d'application des codes états vacances et tableau de bord Flux/ stock et liste des 500 VTD dont la rénovation est programmée par la Régie.
- Livraison des opérations : DOE, DIUO, PV de réception, pour garantir des documents complets post livraison et permettre au BIM de progresser.

Les Métiers, Compétences, Moyens Généraux et la Propreté

Activités courantes

Recrutements CDI

En 2023, 550 entretiens ont été réalisés, donnant suite aux recrutements de 138 collaborateurs en CDI.

49 recrutements de femmes :

- Statut :
 - o 36 précédemment en CDI (dont 1 de la fonction publique territoriale)
 - o 12 précédemment en CDD
 - o 4 précédemment en alternance
 - o 1 précédemment en stage
 - o 10 précédemment sans emploi

■ Les diplômes :

- 5 femmes recrutées à un niveau équivalent au CPAP/BEP
- 3 femmes recrutées à un niveau d'études équivalent au BAC/BAC PRO
- 16 femmes recrutées à un niveau d'études équivalent au BAC+2
- 8 femmes recrutées à un niveau d'études équivalent au BAC+3
- 17 femmes recrutées à un niveau d'études équivalent au BAC +4/5

Ce qui signifie que 84 % des femmes recrutées en 2023 avaient un niveau d'études supérieures ou égales au BAC +2.

89 recrutements d'hommes :

Statut :

- 37 précédemment en CDI (dont 2 de la fonction publique territoriale)
- 5 précédemment en CDD
- 3 venant de l'alternance
- 3 précédemment en insertion
- 41 précédemment sans emploi

Les diplômes :

- 18 hommes ne possèdent aucun diplôme
- 18 hommes recrutés à un niveau équivalent au CPAP/BEP
- 11 hommes recrutés à un niveau d'études équivalent au BAC/BAC PRO
- 9 hommes recrutés à un niveau d'études équivalent au BAC+2
- 10 hommes recrutés à un niveau d'études équivalent au BAC+3
- 23 hommes recrutés à un niveau d'études équivalent au BAC +4/5

Ce qui signifie que 47.5 % des hommes recrutés en 2023 à LMH avaient un niveau d'études supérieures ou égales à BAC +2, et 20% ne sont titulaires d'aucun diplôme.

Les promotions

109 promotions globales ont été réalisées en 2023 :

- 65 promotions réalisées en 2023 réparties comme suit :
 - 49 hommes
 - 16 femmes
- 44 promotions transverses
 - 27 hommes
 - 17 femmes

Âge	Entrées	Stagiaires	Jours prévus	Jours réalisés	Heures
< 20 ans	2	2	129	129	903,4
20-34 ans	585	184	2 525,00	2 525,00	17 582,48
35-44 ans	383	104	1 019,00	1 019,00	7 108,47
45-49 ans	98	34	334,5	334,5	2 325,47
50-54 ans	201	42	586,5	586,5	4 079,30
55 ans et +	100	28	230,5	230,5	1 584,30
Total	1369	394	4 824,50	4 824,50	33 583,42

Sexe	Entrées	Stagiaires	Jours prévus	Jours réalisés	Heures
Femmes	469	172	2 012,00	2 012,00	13 911,12
Hommes	900	222	2 812,50	2 812,50	19 672,30
Total	1369	394	4 824,50	4 824,50	33 583,42

Statut	Entrées	Stagiaires	Jours prévus	Jours réalisés	Heures
F.P.T.	23	5	45	45	306
Droit Privé	1346	389	4779,5	4779,5	33277,42
Total	1369	394	4824,5	4824,5	33583,42

CSP	Entrées	Stagiaires	Jours prévus	Jours réalisés	Heures
Cat. 1	81	46	939	939	6573,4
Cat. 2	1017	235	3265,5	3265,5	22669,42
Cat. 3	255	103	604,5	604,5	4233,3
Cat. 4	16	10	15,5	15,5	107,3
Total	1369	394	4824,5	4824,5	33583,42

Type	Entrées	Stagiaires	Jours prévus	Jours réalisés
Plan	1 309	334	2 189,00	2 189,00
Contrat de professionnalisation	14	14	558	558
Contrat d'apprentissage	42	42	1 620,50	1 620,50
CPF	4	4	457	457
Total	1369	394	4 824,50	4 824,50

<i>Domaine</i>	Entrées	Stagiaires	Jours prévus	Jours réalisés
Vente / Gestion Locative / Copropriétés	70	19	869,5	869,5
Juridique / Réglementaire	117	103	170,5	170,5
R.H.	2	2	33	33
Relations Locataires	101	73	256,5	256,5
Management d'Equipe / Conduite de Projet	49	39	230	230
Prévention / Sécurité / Conditions de Travail	24	23	61	61
Informatique / Numérique / Digital	22	20	159,5	159,5
Intégration des nouveaux collaborateurs	157	113	157	157
Maîtrise d'Ouvrage	35	35	395,5	395,5
Maintenance	8	8	16	16
Développement personnel	4	4	457	457
Gestion Financière et Comptable	40	39	84,5	84,5
Propreté / Hygiène	22	22	512	512
IKOS	20	4	20	20
Parcours Certifiant GTS	510	57	1143,00	1143,00
Parcours Certifiant CCV	120	44	186,5	186,5
Journée d'Intégration	67	67	67	67
Qualité / Amélioration Continue	1	1	6	6
Total	1369	673	4 824,50	4 824,50

Les temps forts de 2023

- Mise en place et accompagnement de la filière propreté :
 - Réunion de travail avec l'ensemble des cadres propreté pour installer les contrats de nettoyage et suivre le pilotage des marchés.
 - Intégration des nouveaux collaborateurs dans leur nouveau poste.

- Mise en place et accompagnement de la filière cadre de vie :
 - Elaboration des fiches de postes
 - Constitution de jurys de professionnels avec élaboration de cas pratiques
 - Définition d'un parcours de formation pour la montée en compétences des collaborateurs

- Poursuite de la mise en place de 2 jobs dating en présentiel au siège de LMH :
 - Plus de 300 participants et 25 personnes recrutées à la suite de ce job dating soit en CDD et en CDI sur tout type de poste
 - Poursuite de l'accompagnement des collaborateurs dans une démarche de bien être

- En 2022, une classe d'apprentis chargés de la propreté a été mise en place en partenariat avec ADAPECO. Ces apprentis ont été recrutés en mars 2023 pour débiter leur programme d'une année en avril 2023.

- Continuité du bien-être au travail :
 - Poursuite de la convention de partenariat avec un ostéopathe présent au siège et en agence.
 - Organisation d'une journée liée à l'ergonomie du poste.
 - Poursuite de l'application PEPPSY à destination de l'ensemble des collaborateurs gestion du stress, relations toxiques, gestion du temps, etc.
 - Création d'une salle de sport au siège de LMH et présence d'un coach deux jours par semaine.
 - Accompagnement des collaborateurs par l'assistante sociale et la psychologue du SSTRN.

Le Dialogue Social et la Gestion du Personnel

Management et pilotage général du Dialogue Social

Dans le cadre du management du Dialogue Social, la DGART joue un rôle actif et quotidien de régulation et de médiation auprès des Organisations Syndicales Représentatives et également auprès des différents élus du personnel de l'entreprise. Ce rôle a encore été davantage accentué dans le cadre de l'accompagnement du déploiement du projet CAP 26.

En outre, la Direction du Dialogue Social, GP et CDG a continué à développer le professionnalisme des élus et des membres des Organisations Syndicales en les associant encore davantage aux réflexions stratégiques de l'entreprise dans le but d'accroître leurs responsabilités sur les sujets traités.

En effet, avec l'arrivée de la nouvelle Direction Générale, LMH a décidé de considérer encore davantage ces représentants du personnel comme de « vrais partenaires » de l'entreprise, salariés à part entière de l'institution sur lesquels il faut s'appuyer pour atteindre les objectifs communs et ambitieux qui ont été déclinés dans le cadre du projet CAP 26.

Une accentuation de l'accompagnement managérial est d'ores et déjà prévue pour 2024 et 2025 par la création et l'animation de plusieurs modules de formation dédiés.

Simplification des instances représentatives du personnel (IRP)

Le dynamisme du management du Dialogue Social se manifeste clairement par le nombre accru de réunions organisées en 2023. Cette année correspond également à la cinquième année depuis la mise en place de la nouvelle instance commune CSE, instaurée par les ordonnances MACRON. Cette réforme, une première depuis l'ordonnance du 22 février 1945 et les lois Auroux de 1982, vise à simplifier la charge administrative des employeurs en limitant le nombre d'instances représentatives à une seule, tout en renforçant les moyens et le nombre d'élus investis.

Les interlocuteurs privilégiés de l'employeur sont désormais clairement définis, disposant d'une vision globale des sujets traités dans une seule instance. Cette unification des réunions vise à offrir aux élus une compréhension plus claire et cohérente de la situation générale de l'entreprise. En pratique, cela évite aux élus de devoir rechercher des informations auprès d'autres instances, facilitant ainsi la prise de décision et la clarification des sujets abordés. De même, cela permet aux employeurs d'éviter de devoir revenir sur des sujets déjà traités dans d'autres instances, simplifiant ainsi le processus décisionnel.

Ainsi, les représentants du personnel sont passés d'un total de 38 membres titulaires et suppléants, répartis dans trois instances distinctes, à un total de 28 membres titulaires et suppléants. Pour l'employeur, cette transition importante se traduit principalement par une réduction du nombre de réunions à organiser chaque année et par des ajustements dans les délais de consultation. Bien que le nombre de réunions mensuelles reste fixé à un, désormais il s'applique aux trois instances fusionnées. Ainsi, chaque employeur est tenu d'organiser au minimum douze réunions par an, dont quatre sont dédiées aux conditions de travail, en plus des réunions de la commission ad hoc CSSCT.

De plus, il est crucial de noter que désormais seuls les élus titulaires du CSE, soit 14 membres, assistent aux réunions de l'instance. En conséquence, les objectifs initiaux de la réforme sont respectés, contribuant à réduire nettement l'absentéisme des élus lors des réunions. Au cours des quatre dernières années, le taux de présence des élus titulaires désignés après les élections a été d'environ 85 %, démontrant ainsi leur forte motivation.

L'encadrement des délais de consultation à 1, 2 ou 3 mois, selon les circonstances, permet dans 90 % des cas de consulter les élus pour recueillir leurs avis sur des projets liés à la marche générale de l'entreprise dans un délai d'un mois. Cela représente une amélioration significative par rapport à la situation antérieure où les élus devaient estimer eux-mêmes s'ils disposaient de suffisamment d'informations pour rendre un avis éclairé sur un projet en cours.

Optimisation et Renforcement du Dialogue Social

Ainsi, les obstacles liés aux modalités de consultation du CE devenu CSE ont pratiquement disparu du paysage judiciaire. Malgré le strict encadrement du volume des réunions du CSE par le législateur, l'engagement accru de la DGART dans le développement de la politique RSE de l'organisme, ainsi que la préoccupation continue pour la transparence des pratiques, nous amènent à déroger de manière conventionnelle au nombre de réunions avec nos partenaires sociaux lorsque cela est nécessaire.

Ces dérogations ont favorisé une meilleure compréhension de la stratégie de l'entreprise par toutes nos parties prenantes et ont encore amélioré la qualité de notre Dialogue Social.

23 réunions formelles réparties de la façon suivante :

- 12 réunions du CSE
- 1 réunion CAP
- 4 réunions de négociations annuelles obligatoires
- 3 réunions relatives à mise en place du PERCAT dans le prolongement des NAO
- 1 réunion relative à la gestion de l'absentéisme
- 1 réunion relative au positionnement des agents FPT
- 1 réunion relative au pilotage du contrat santé et prévoyance

Les Usages numériques

Etudes

En 2023, l'année est marquée par la préparation des déploiements applicatifs transverses, qui constituent les fondements de la transformation du système informatique (GRC, GED, Applications Mobiles/Extranet, gestion de projets, gestion des opérations...), répondant ainsi aux défis de CAP26. Les développements sont effectués dans le cadre d'une évolution de notre organisation, visant à accroître l'agilité et la maîtrise de notre système d'information.

S&R

L'année 2023 a vu l'établissement d'une nouvelle équipe qui bénéficie désormais d'une infrastructure rénovée, robuste et adaptable. Cette équipe nous permet de répondre de manière optimale aux évolutions et aux optimisations définies dans le cadre de CAP 26. Cette initiative a notamment permis de retirer des salles machines de nos datacenters, engendrant des bénéfices financiers et environnementaux.

Face à la montée croissante des cyberattaques au cours des derniers mois, LMH s'est équipé d'outils de sécurité renforcés. Des sessions de remédiation ont été organisées tout au long de l'année.

Le 5115

Le pôle 5115 a joué un rôle crucial dans l'attribution de nouveaux équipements et droits aux collaborateurs, facilitant ainsi leur adaptation aux activités liées à l'organisation CAP 26, tout en assurant la gestion des demandes quotidiennes. De plus, il s'est chargé de récupérer le matériel obsolète suite aux renouvellements de postes des collaborateurs. Parallèlement, des travaux ont été entamés pour automatiser la gestion des départs de collaborateurs, dans le but de renforcer la sécurité du système informatique et d'industrialiser la personnalisation des postes de travail.

Dossiers ouverts	7052
Dossiers clos (103 % des ouvertures)	7277
Dossiers clos dans le mois d'ouverture (80 % des ouvertures)	5606
Dossiers clos au service desk (86 % des clôtures)	6278
Nombre de formulaires de satisfaction	340
Note moyenne donnée*	17.94
Actions ouvertes (sans satisfactions utilisateurs ni qualif (dont 167 échanges clients/CDS)	15310

* Critères évalués : disponibilité du support, qualité de la réponse, délai de réponse.

Exploitation

Le pôle Exploitation se focalise sur l'optimisation et la sécurisation des processus internes, ainsi que sur l'accompagnement des utilisateurs dans la reprise de leurs activités métier. Il a pris en charge le paramétrage du nouveau processus d'achat, la mise en œuvre des conventions en flux, de la CALEOL, du CERFA SNE V5, de la cotation de la demande, ainsi que de la nouvelle version de la déclaration GMBI. De plus, il a mis en place le nouvel automate des travaux programmés afin d'améliorer la disponibilité des systèmes pour les collaborateurs.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A010-DE



LILLE MÉTROPOLE HABITAT
OPH DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE
425, Boulevard Gambetta 59000 TOURCOING
Tél. **09 70 249 249**
Mail : **clients@lmh.fr**
www.lmh.fr



Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A010-DE

S²LO

LMH

PRÉSENTATION DES COMPTES 2023

- Conseil d'Administration - 28 mai 2024



COMPTES ANNUELS

SOMMAIRE

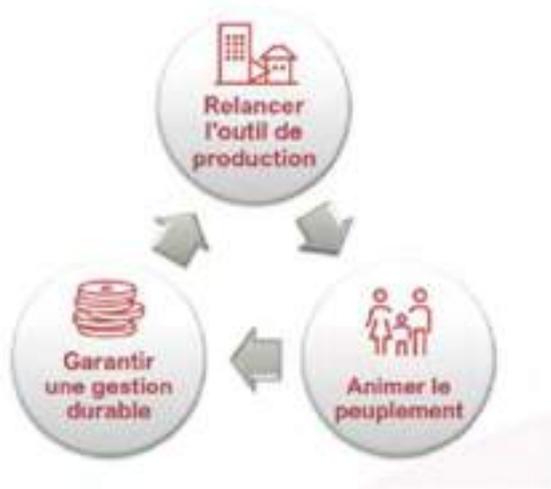
- **Faits significatifs de l'année 2023**
 - Faits marquants
 - Environnement réglementaire & partenarial
- **Le compte de résultat 2023 (exploitation)**
 - Les principaux postes du compte de résultat
 - L'autofinancement et le résultat comptable
- **Le bilan 2023 (investissements)**
 - Les investissements et le bilan
 - Le tableau emplois ressources et la trésorerie



FAITS MARQUANTS 2023

L'année 2023 est marquée par la concrétisation opérationnelle du **plan stratégique CAP 26**.

Il a pour ambition de « construire un choc d'attractivité pour une reconquête des quartiers » autour de trois axes de développement :



Les **enjeux** sont conséquents en termes de **patrimoine** et de **peuplement** dans un **contexte économique et énergétique** qui fragilise la situation des locataires LMH.

2023 est une seconde année d'inflation qui se traduit de différentes manières :



- L'explosion du **coût des matières premières** a un impact majeur sur les prix de revient des opérations et sur l'ensemble des dépenses de maintenance. Indice du coût de la construction à 5,4% en 2023.



- L'évolution des taux : 70% de l'encours de dette est indexé sur le **taux du Livret A**. La nouvelle augmentation en 2023 (3% en février) a un impact direct sur l'autofinancement par une évolution de l'annuité d'emprunt heureusement amortie par la renégociation d'une partie de l'encours de dette détenu auprès de la CDC fin 2022.



- L'augmentation du **coût des énergies** a eu un impact négatif sur la régularisation des charges 2022 appliquée aux locataires en juin 2023, malgré la prise en compte du bouclier tarifaire.



ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE & PARTENARIAL

➤ Loyers :

- Hausse des loyers au 1er janvier 2023 de 3,60 % (IRL T2 2022) en conformité avec la délibération de révision annuelle des loyers votée au Conseil d'Administration d'octobre 2022.
- Poursuite de la revalorisation des loyers à la relocation au taux plafond appliquée depuis le 1er juillet 2016.

➤ Maintien des dispositifs fiscaux en matière de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (30% d'abattement résidences en QPV, exonération de TFPB sur les constructions neuves pendant 25 ans, dégrèvements au titre des travaux d'aménagement PMR et d'économies d'énergie).

➤ Taux Livret A : Le taux du livret A est passé à 3 % à partir du 1er février 2023, son taux le plus élevé depuis 15 ans. Il avait connu une première révision à 1 % en février 2022, puis, en raison de la forte hausse de l'inflation, avait été porté à 2 % le 1er août 2022. Prévision d'une stabilité de ce taux jusque février 2025 à minima.

LE COMPTE DE RÉSULTAT 2023

- 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
- Le ratio d'autofinancement net HLM

NOMBRE DE LOGEMENTS



	2020	2021	2022	2023
NB de LGTS FAMILIAUX	32 635	32 502	32 617	32 365
<i>dont Mises en Service</i>	158	56	224	137
<i>dont Rachats</i>	191	0	0	0
<i>dont Restructurations</i>	1	17	-2	-1
<i>dont Démolitions</i>	0	101	0	321
<i>dont Ventes</i>	410	71	107	67
NB d'EQUIVALENTS (FOYERS)	2 639	2 675	2 675	2 675
<i>dont Mises en Service</i>	0	36	0	0
TOTAUX	35 274	35 177	35 292	35 040
NB de LGTS gérés en LOC.-ACCESSION	8	4	16	17



35 040

logements

- ❖ 21 520 en QPV (66%)
- ❖ 3 040 individuels

• 137 mises en service

- Quai Hegel, Lille (43)
- Fives Cail, Lille (30)
- Avenue de Paris, Vill. D'Ascq (29)
- Albert Thomas, Lomme (21)
- Chemin Vert, Vill. D'Ascq (13)
- 1 diffus rue Pascal à Lille.

• 67 ventes

- 45 ventes patrimoine ancien
- 22 ventes sur la résidence Château chaumière (équilibre d'opération)

• 321 OS démolitions

- 115 Bottrop
- 190 Concorde
- 16 Chap. d'Elocques
- **Pas de variation pour les équivalents logements**



ACTIVITÉ VENTES



Révision
plan de
ventes



Données en M€

	2020	2021	2022	2023
Ventes patrimoine ancien	7,0	8,0	11,2	9,8
VNC patrimoine ancien	1,1	0,7	5,9	4,8
% de plus-value	24%	91%	43%	51%
Ventes terrains, imm. de rapport & autres immo	13,5	5,9	0,8	0,6
VNC terrains, imm de rapport & autres immo	2,5	0,5	0,2	0,4
% de plus-value	21%	92%	77%	35%
PRODUITS DE CESSIONS	20,4	13,9	12,0	10,4
PLUS-VALUE DES PRODUITS DE CESSIONS	16,8	12,7	6,0	5,2



• **Ventes de 67 logements familiaux pour un CA de 9,8 M€**

	2020	2021	2022	2023
Nb de ventes de logements	60	71	88	67
Prix de vente moyen	133,2	158,3	127,8	145,8
VNC moyenne	12,3	82,8	66,8	71,9

- 35 ventes à Villeneuve d'Ascq (dont 22 sur Château)
- 18 ventes à Lille
- 7 ventes à Tourcoing
- Et 7 ventes pour les communes d'Armentières, Roubaix et Hantay.

• **Ventes de terrains et imm. de rapport : 0,6 M€**

- Cession d'un terrain à Wattrelos, rue des 3 Pierres
- Vente de terrains roubaisiens (rue Ginguette et rue de France)
- Ventes de diverses petites parcelles...

39% des ventes au bénéfice de locataires du parc social



LES LOYERS DES LOGEMENTS



Optimisation loyers :
 Maintien d'objectifs ambitieux de réduction de la vacance.

Variation
 2023-2022 :
 + 4,4 %

	2020	2021	2022	2023
Loyers des logements familiaux (en k€)	117 997	119 258	118 950	124 178
en € au lgt annuel	3 616 €	3 669 €	3 647 €	3 837 €
en € au lgt mensuel	301 €	306 €	304 €	320 €
Médiane Offices + de 20000 lgts	4 055 €	4 068 €	4 056 €	NC

NB : Quittancement mensuel rapporté au nb de logements loués = 344 €

• **Hausse du chiffre d'affaires pour nos loyers logements qui s'explique par les variations suivantes :**

- La pleine année de quittancement des 224 mises en service de 2022
- Les premiers mois de quittancement des 137 logements familiaux livrés en 2023
- L'évolution de l'IRL de +3,60 % appliquée au 1^{er} janvier
- La revalorisation des loyers à chaque relocation au taux plafond
- La revalorisation des loyers après réhabilitation
- L'impact à la baisse de la RLS sur notre quittancement
- L'accroissement de la vacance
- La disparition des loyers de nos logements vendus et démolis.

Focus sur la variation des charges locatives :

Données en M€	2022	2023	Var 2023/2022
Charges locatives récupérables	54,1	53,0	-2%
Charges locatives récupérées	50,3	49,3	-2%
écart charges locatives récupérables / récupérées	-3,8	-3,7	-3%

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

	2020	2021	2022	2023
Marge Quittcmt Plafond Reloc et réel (en M€)	9,19	8,73	8,66	8,32
en % par rapport au quittcmt réel (année N+1)	6,7%	6,3%	6,1%	5,7%



LES AUTRES LOYERS & PRODUITS DES ACTIVITÉS

Autres loyers :
+ 17,3 %

Pdts des activités :
+ 13,1 %

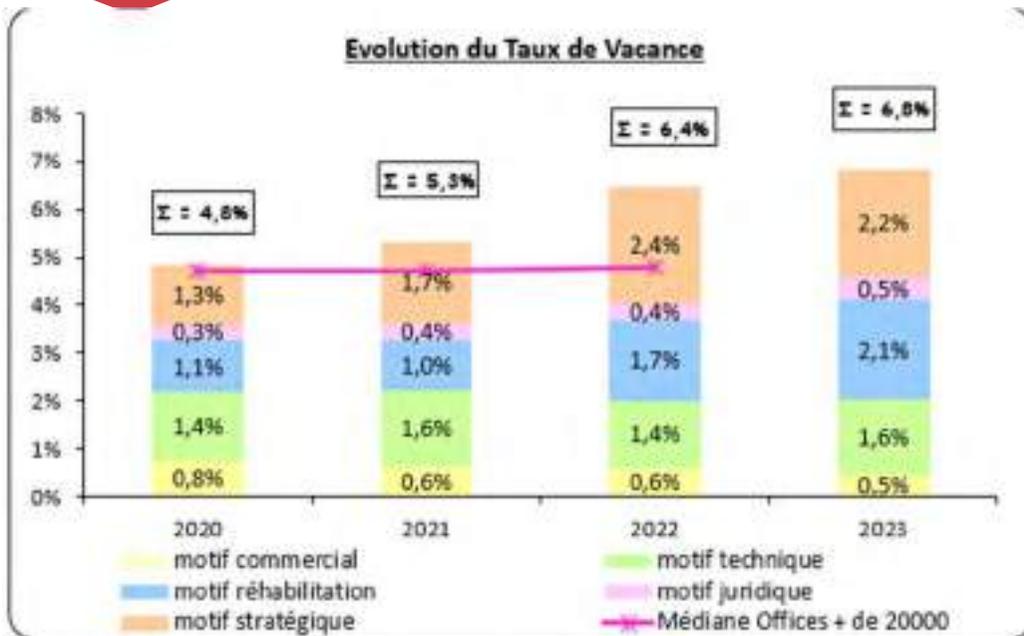
	2020	2021	2022	2023
SLS	0,6	0,4	0,5	0,5
Stationnements	3,0	3,0	3,2	3,6
Commerces	2,4	2,5	3,0	4,8
Foyers & Résidences étudiantes	5,1	5,0	5,1	5,0
Loyers Location Accession	0,1	0,1	0,0	0,2
Indemnités d'occupation	0,0	0,0	0,1	0,1
Remises exceptionnelles sur loyer	-0,3	0,0	0,0	-0,03
AUTRES LOYERS	10,9	11,1	12,0	14,0
PRODUITS DES ACTIVITÉS (hors accession)	2,8	2,8	2,7	3,1

- Stabilité du supplément loyer solidarité (**SLS**), qui ne concerne que les ménages les « plus aisés », et logés hors QPV, ainsi que pour nos **foyers** et résidences étudiantes.
- Hausse significative des loyers des **stationnements** (mises en service et IRL), et encore plus pour les **locaux commerciaux**, du fait notamment de l'acquisition de nouveaux bâtiments accueillant des commerces (Vauban, Picard) et d'une remise à niveau de nos baux commerciaux.
- Concernant les **loyers PSLA**, les livraisons de fin d'année 2022 et début 2023 (Av. de Paris, Ange Gardien, Chemin des Sautés) ont permis un quittancement de 0,2 M€ en 2023.
- Pour les **indemnités d'occupation**, l'impact sur le chiffre d'affaires n'est que peu significatif et ne varie pas.
- Les **produits des activités** sont constitués des refacturations des antennes & panneaux, ainsi que des refacturations auprès des GIE, ainsi qu'auprès de la SNC Fourchon.



LA VACANCE

Taux de vacance moyen sur l'année : 6,8 %



Définition des motifs de vacance (retravaillés courant 2023) :

- *Commerciale* : louable sans travaux.
- *Technique* : gestion technique qui relève des budgets agence ou de la Régie.
- *Réhabilitation* : logements identifiés en opération de réhabilitation (ANRU et non ANRU).
- *Juridique* : circonstances exceptionnelles telles que sinistre DO, décès...
- *Stratégique* : vente ou démolition.

• **Motif commercial** :

Le seuil plancher de **0,5%** a été atteint en 2023.

• **Motif technique** :

En hausse et atteignant **1,6%**. Elle concerne des logements peu à très dégradés et le nouveau process de pilotage de la vacance mis en place courant 2023 a commencé à faire ses preuves toute fin 2023 avec 466 logements en stock au 31/12/23 contre 606 au 31/12/2022.

• **Motif réhabilitation** : 2,1%.

Sont concernés tant les opérations ANRU que celles inscrites au PSP. Les résidences les plus impactées étant Chapelle d'Elocques, Concorde, le foyer Le Pays, et l'Alma.

• **Motif stratégique** : 2,2%.

Sont concernés pour 94% les logements voués à la démolition du PNRU (env. 750 ; Concorde, Epeule, La Bourgogne...) et pour 6%, les logements destinés à la vente (moins de 50 lgts, le stock s'amenuisant).

- Le 31/12/23, **2 320 logements** étaient **vacants** (7,2% du parc - pour 4,8% pour la médiane des OPH de + de 20.000 lgts).



- 1003 à Roubaix
- 904 à Lille
- 163 à Tourcoing
- 136 à Vill. D'Ascq₁₁



LES IMPAYÉS LOCATIFS

Evolution du stock d'impayés

	2020	2021	2022	2023
Taux d'impayés totaux au 31 déc.	6,9%	6,2%	6,4%	7,4%
Médiane Offices + de 20 000 lgts	7,8%	7,8%	7,6%	NC
Taux d'impayés totaux à risque au 31 déc.	10,4%	9,0%	9,0%	10,1%

Données en M€

	2020	2021	2022	2023
Dotation à la PCD	3,5	3,2	6,8	5,3
Reprise à la PCD	4,7	4,4	3,7	5,6
Δ Prov créances douteuses	-1,2	-1,2	3,1	-0,3
Pertes / créances irrécouvrables	2,9	2,9	2,5	2,5
Coût des Impayés	1,7	1,6	5,6	2,2
Coût Impayés / loyers et charges	1,0%	1,0%	3,1%	1,2%
Médiane Offices + de 20 000 lgts	1,2%	0,9%	1,2%	NC

Taux de couverture des loyers et charges par les aides au logement à 27% en 2023, encore en baisse (-0,9 M€ par rapport à 2022).

- **Stock d'impayés : 13,8 M€**

➤ Il a gonflé par rapport à fin 2022 : **+2,1 M€**, et +3,1 M€ par rapport à fin 2021. Ceci alors que la tendance était à la baisse ces dernières années grâce aux plans d'action déployés pour améliorer le recouvrement.

- **Taux d'impayés à risque : 10,1%**

➤ C'est le rapport du stock d'impayés au 31/12, sur les loyers et les charges quittancés les 12 derniers mois, hors APL. Il s'est détérioré.

- **Coût des impayés : 2,2 M€**

➤ En baisse à fin 2023, mais supérieur aux années 2020 et 21.

L'année 2022 avait intégré à la demande des CAC, une dotation complémentaire liée à l'estimation de la régule de charges.

En 2023, leur demande fut de réajuster l'estimation de la régule, ayant un impact négatif sur le résultat de 2,7M€.

- **Passages en perte : 2,5 M€**

➤ Globalement stable en 2023, l'effort ayant porté sur l'accompagnement des locataires présents. Un rattrapage sur des dossiers des locataires partis sera à envisager sur 2024.



LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE (EXPLOITATION)



2023-2022 :
+ 10,7 %

Maintenance d'exploitation au lgt (yc régie) = 811 € (20,6% des loyers)
 vs 729 € en 2022 (698 € pour les Offices de + de 20.000 lgt)

• **ENTRETIEN COURANT : 23,6 M€**

- En hausse très significative, démontrant la volonté de **maintenir notre parc** et ainsi améliorer la qualité de service rendue aux locataires, mais aussi impacté par la hausse des coûts des matériaux.
- Il est constitué :
 - Des **contrats de maintenance** : 4,2 M€
 - Des petites **réparations en parties communes et privatives** via des prestataires : 19,4 M€.

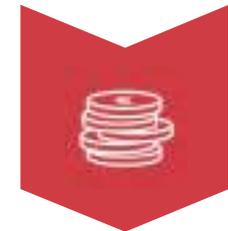
• **GROS ENTRETIEN : 4,1 M€**

- Stable par rapport à 2022, mais en deçà de nos ambitions budgétaires. Certains travaux ayant été plus conséquents que prévus et ayant donc été comptabilisés en investissement.
- Les travaux de GE sont programmés sur 3 ans, et sont pour la plupart, éligibles au calcul d'une provision (la PGE).

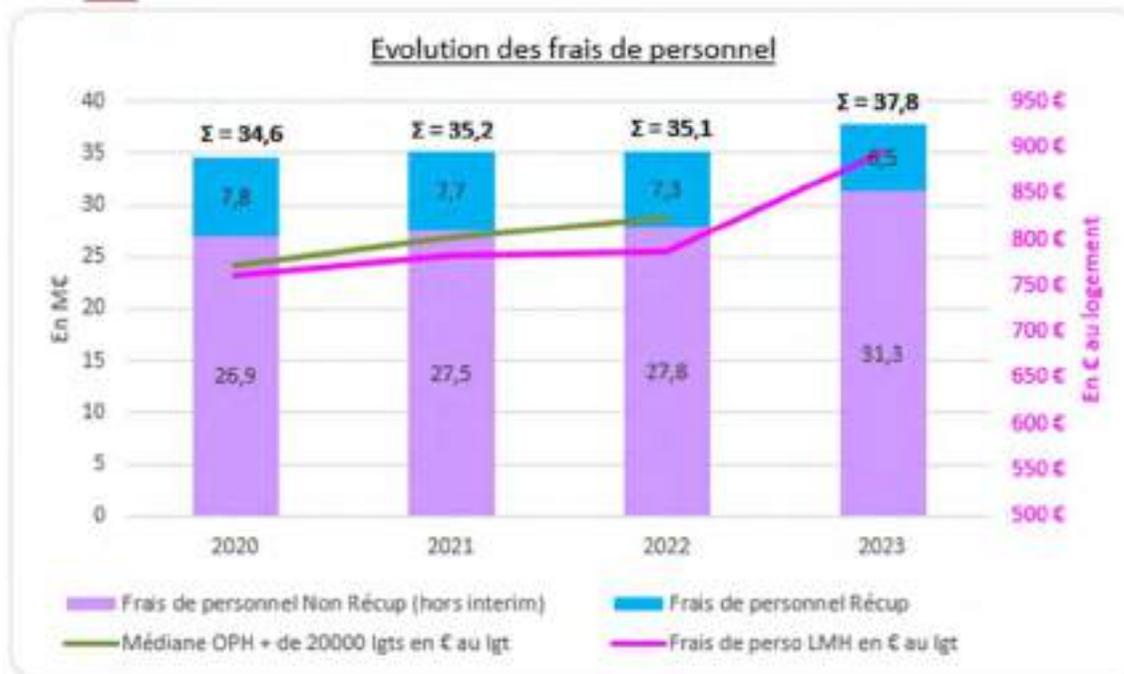


737

collaborateurs



37,8 M€



2023-2022 :
+ 12,6 %

Frais de personnel non récupérables :

- 894€ au lgt, pour 823€ DIS 2022
- 22,7% des loyers, pour 18,5% DIS 2022

dont 3,3 M€ de COMO
(= production immobilisée)
+0,8 M€ vs 2022

- Les charges de personnel (R+NR) ont été impactées :
 - **À la hausse en NR de 3,5 M€**, principalement en lien avec :
 - La réorganisation en première année pleine pour soutenir CAP 26 (+0,9 M€), mais avec une stabilisation des effectifs (739 à fin 2022).
 - La création de la filière cadre de vie (+ 1,1 M€).
 - Une augmentation des charges patronales et mutuelle & prévoyance (+0,8 M€).
 - Une politique salariale avec des NAO assumées dans un contexte très inflationniste en 2023 (+0,6 M€)
 - Et une monétisation des jours épargnés encore accrue (+0,1 M€).
 - **À la baisse de 0,8 M€ pour les charges récupérables**, par la suppression du poste de chargé de proximité (75% R), en contrepartie de la création d'une filière nettoyage (100% R) et d'une filière cadre de vie (100% NR).



LES FRAIS DE GESTION

312 € au lgt
7,9 % des loyers

Augmentation sensible de ce poste, liée à l'inflation ainsi qu'au projet d'entreprise.

Données en k€	2020	2021	2022	82023	2023	écart 2023/2022
Affranchissements & Télécom	634	693	697	851	600	-13,9%
Assurances	1 547	1 650	1 814	2 216	2 446	34,9%
Impôts et taxes diverses	403	245	285	282	301	5,5%
Autres (serv. inform, recrut, cotisations, redev. GIE)	635	975	1 019	589	863	-15,3%
Communication	277	234	287	361	348	21,2%
Déplacements, missions, réceptions	91	51	220	292	287	30,8%
Gardiennage, Médiation, Astreinte	176	285	137	596	362	164,4%
Honoraires	2 115	1 685	1 644	2 715	2 440	46,5%
Maintenance & Fonctionnement administratif	2 892	2 621	2 598	3 338	3 032	16,7%
Services bancaires	158	266	233	201	228	-2,3%
Personnel extérieur	122	166	114	200	10	-91,5%
TOTAL	9 050	8 870	9 047	12 039	10 918	20,7%

Économies versus Budget Voté :

- Volonté de réduire les dépenses au minimum pour la téléphonie, l'intérim...
- Services informatiques immobilisés autant que possible
- Dispositif de médiation non mis en place
- Quelques honoraires types géomètres ou huissiers non consommés...

	2020	2021	2022	2023
FRAIS DE GESTION	9,1	8,9	9,0	10,9
Frais de gestion au logement LMH	257 €	252 €	256 €	312 €
Médiane CPH - de 20000 lgt	320 €	308 €	309 €	NC
Frais de gestion en % des loyers LMH	7,0%	6,8%	6,9%	7,9%
Médiane CPH - de 20000 lgt	7,8%	7,3%	7,5%	NC

LES FRAIS DE GESTION : DÉTAILS



- **En baisse pour :**
 - **Frais de télécommunication :** renégociation des contrats à la baisse.
 - **Personnel extérieur :** recours très limité.
 - **Frais de recrutement et redevances informatiques :** avec des acquisitions en immobilisation plus fréquentes.
- **Stabilité pour :**
 - **Services bancaires.**
- **En hausse pour :**
 - **Primes d'assurance :** augmentation liée aux indices FFB.
 - **Honoraires :** AMO chauffage, AMO ascenseurs, et accompagnement organisationnel ont été des dépenses exceptionnelles lancées en 2023.
 - **Maintenance et fonctionnement administratif :** la hausse des coûts de l'énergie de nos bâtiments administratifs et des carburants a été impactante.
 - **Impôts et taxes diverses :** Évolution tarifaire de la taxe d'habitation des bâtiments administratifs et de la taxe sur les véhicules de société.
 - **Frais de communication :** augmentation liée à l'installation du nouveau projet d'entreprise et à l'inflation.
 - **Frais de mission :** Évènements plus coûteux et mise en place de la filière cadre de vie qui organise des animations en pied d'immeuble.
 - **Gardiennage et astreinte :** 2022 intégrait une annulation de charge à payer, et était donc trop faible. Renouvellement du marché d'astreinte plus coûteux.

LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT



Données en M€	2020	2021	2022	2023
Frais de personnel (dont régie)	26,9	27,5	27,8	31,3
Frais de gestion (dont pers. extérieur)	9,1	8,9	9,0	10,9
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	35,9	36,4	36,9	42,2
Frais de fonctionnement au logement	1 019 €	1 034 €	1 044 €	1 205 €
Médiane nationale OPH + de 20000 lgts	1 094 €	1 109 €	1 150 €	NC
Frais de fonctionnement en % des loyers	27,9%	27,9%	28,2%	30,6%
Médiane nationale OPH + de 20000 lgts	25,3%	25,7%	26,5%	NC

Augmentation sensible des frais de fonctionnement, à la fois liée à l'inflation et à la concrétisation du projet d'entreprise.

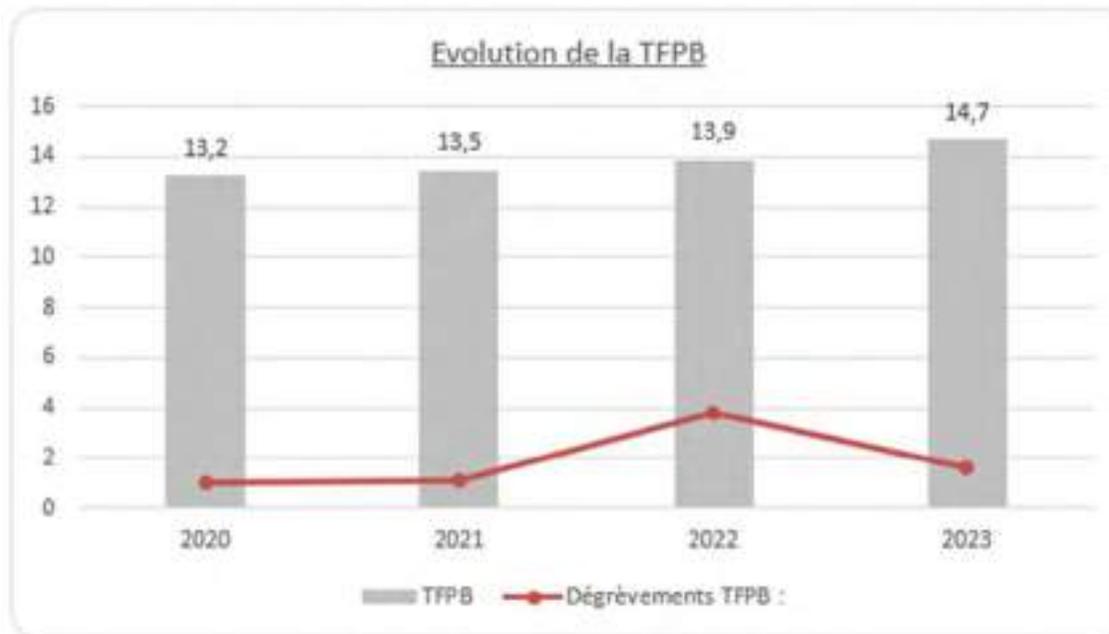
LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

• TFPB : 14,7 M€

- Augmentation sensible de la TFPB comparativement aux années antérieures alors qu'il n'y a pas de fins d'exonération.
- L'**abattement de TFPB** pour les résidences en QPV représente **2,6 M€** depuis 2021. Il est déjà déduit des 14,7 M€ payés.
- **10,6% des loyers en 2023**, à l'identique de 2022.

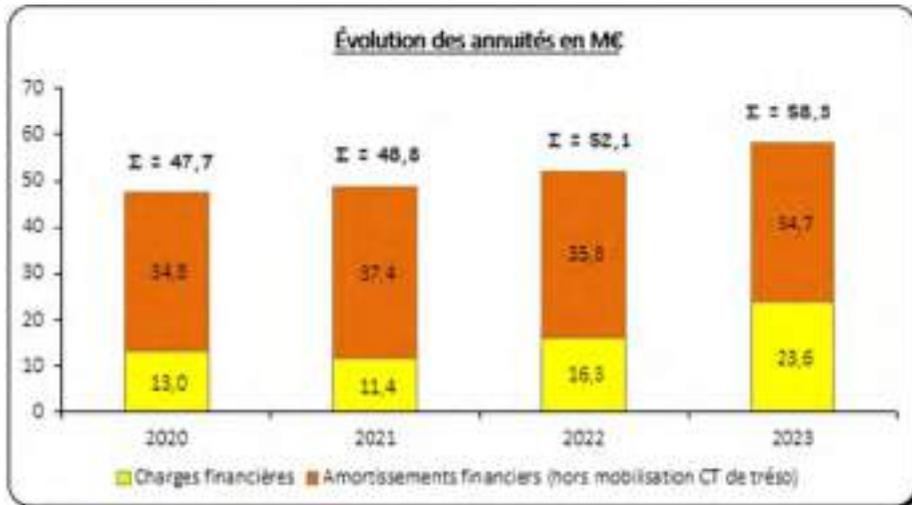
• Dégrèvements de TFPB : 1,6 M€

- 0,9 M€ pour travaux **PMR**.
- 0,7 M€ pour motif **économies d'énergie**, incluant notamment les réhabilitations Henri Kolb, Anseele, Chapelle d'Elocques, et Wavrin.





LES ANNUITÉS



en M€	2020	2021	2022	2023
ANNUITÉS	47,7	48,8	52,1	58,3
LOYERS	128,9	130,3	130,9	138,2
POIDS DE LA DETTE	37%	37%	40%	42%

Poids de la dette :

42 %

Médiane des OPH de + de 20.000 lgts 2022 à 38%

• Annuité 2023 : 58,3 M€ (+ 12% vs 2022) :

- ❖ Taux du Livret A passé à 3% en février 2023 → Hausse des charges financières, les passant de 16,3 M€ à 23,6 M€.
- ❖ Amortissements financiers plutôt stables, lié au principe de double révisibilité appliqué sur les contrats souscrits auprès de la BDT, ainsi que du fait des souscriptions d'emprunts peu nombreuses au cours de l'année 2022.

• Répartition de la dette au 31/12/23 :

Indexation des emprunts sur :	Encours en M€	Encours en %
Taux fixes	242,1	28%
Taux variables (Livret A)	694,0	72%
Total	876,1	100%

- ❖ La BDT pèse pour 79% dans l'encours avec 690 M€ d'encours,
- ❖ Souscription de 148 M€ en 2023.

• Rappel du réaménagement de la dette BDT (2022) :

- ❖ 99 emprunts renégociés pour un montant de 153 M€.
- ❖ Réduction de nos intérêts d'emprunt estimée à 25M€ sur 5 ans.

CHARGES ET PRODUITS : GESTION COURANTE ET EXCEPTIONNEL

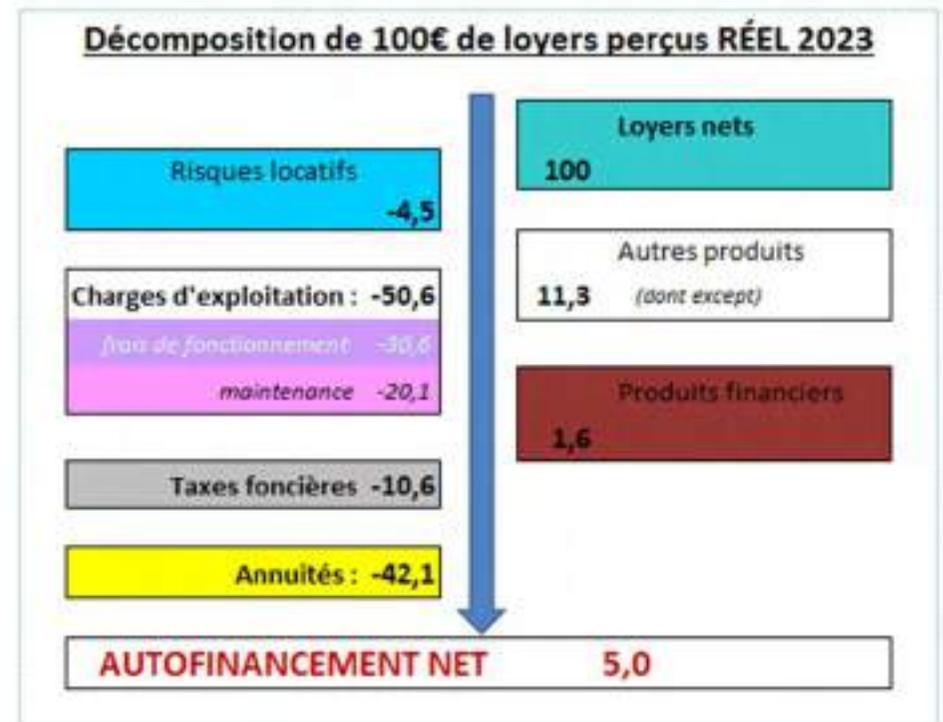
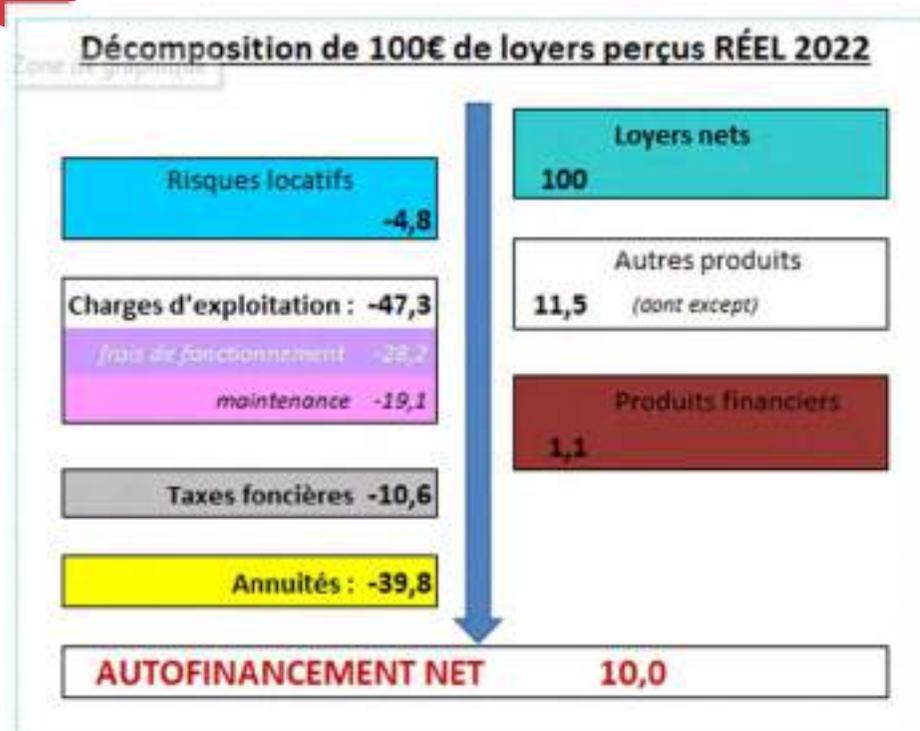
- ❑ Le delta **Charges et Produits de Gestion Courante** est composé en quasi-totalité des ventes de **Certificats d'Économies d'Énergies (CEE)**. Le résultat 2023, lié aux dossiers travaillés après livraison de nos réhabilitations est établi à **3 M€**, supérieur au budget.

- ❑ Les **Charges et produits exceptionnels** :

- Delta entre indemnités et dépenses des sinistres couverts par assurance : -0,3 M€ à l'identique de l'année précédente et du budget 2023 (tempête Eunice début 2023).
- Dégrèvements de TF : +1,6 M€ vs +2,1 M€ au B23, d'importants dossiers sont en cours d'instruction.
- Subventions accordées : 0,5 M€, incluant le FSL, le CCL, Soli'AL..
- Des écritures d'ajustements relatives aux précédentes estimations de régules de charges, avec un delta négatif de 2,8 M€.
- Charges exceptionnelles diverses : 2,2 M€, qui concernent des projets abandonnés (nettoyage) et quelques condamnations (annulations de quittancement lors de procédures d'impayés et dossiers contentieux).
- Produits exceptionnels divers : +3,5 M€, qui incluent un versement perçu dans le cadre de contentieux (SCCV Valentin), des frais de débours de nos résidences en copropriété, et la comptabilisation d'une subvention ANRU (VNC) moins importante qu'espéré à cause du retard du relogement et des démolitions.



SYNTHÈSE 100€ DE LOYERS PERÇUS



À noter la hausse des annuités, de la maintenance, et des frais de fonctionnement entre 2022 et 2023, qui divisent par deux l'autofinancement net.

RATIOS LMH / MÉDIANES NATIONALES

	LMH 2020	LMH 2021	LMH 2022	LMH 2023	Médiane 2022 des OPH de + de 20 000 lgt (hors Paris)
Loyers des logements	301 € / mois	306 € / mois	304 € / mois	320 € / mois	338€ / mois
Vacance (le 31.12)	5,0%	5,9%	6,9%	7,2%	5,4%
Poids de la dette	37,0% des loyers	37,5% des loyers	39,8% des loyers	42,1% des loyers	38% des loyers
Maintenance (Régie comprise)	18,1% des loyers	18,8% des loyers	19,6% des loyers	20,6% des loyers	15,4% des loyers
Frais de personnel NR (hors Régie)	742 € / lgt.	762 € / lgt.	769 € / lgt.	875 € / lgt.	812 € / lgt.
Frais de gestion	257 € / lgt.	252 € / lgt.	256 € / lgt.	312 € / lgt.	309 € / lgt.
Frais de fonctionnement	998 € / lgt. 27,3% des loyers	1014 € / lgt. 27,4% des loyers	1044 € / lgt. 28,2% des loyers	1205 € / lgt. 30,6% des loyers	1150 € / lgt. 26,5% des loyers
Taxe foncière	375 € / lgt. 10,3 % des loyers	383 € / lgt. 10,3 % des loyers	393 € / lgt. 10,6 % des loyers	419 € / lgt. 10,6 % des loyers	502 € / lgt. 11,6% des loyers
Coût des impayés locatifs en % des loyers et des charges	1,0% des loy & chges	1,0% des loy & chges	3,1% des loy & chges	1,2% des loy & chges	1,2% des loyers & charges
Autofinancement de l'Exploitation Courante	12,1% des loyers	10,5% des loyers	9,4% des loyers	6,6% des loyers	7,0% des loyers
Trésorerie nette au 31/12	722 € / lgt. 1,8 mois de quittancement	1764 € / lgt. 4,5 mois de quittancement	816 € / lgt. 1,9 mois de quittancement	1983 € / lgt. 4,4 mois de quittancement	2 680 € / lgt. 6,7 mois de quittancement
Ratio d'Autofinancement Net (moyenne 3 derniers exercices)	10,38% des loyers	10,90% des loyers	11,41% des loyers	9,10% des loyers	11,9% des loyers

CAF = 41,5 M€
AUTOFI = 6,9 M€

Baisse de la capacité
d'autofinancement de 7 M€

AUTOFI NET COURANT HLM
=
9,1 M€,
soit 6,6% des loyers.

En k€	2021	2022	BP 2023	2023	écarts réel 2023 / BP 2023	écarts réel 23 / réel 22
Loyers & produits des activités	133 159	133 626	138 695	141 279	2 584	7 654
<i>dont Loyers des logements</i>	131 170	131 000	136 044	136 055	11	5 055
<i>dont Réduction loyer solidarité</i>	-11 912	-12 050	-12 611	-11 877	734	173
<i>dont Autres loyers</i>	11 062	11 977	12 665	14 050	1 385	2 073
<i>dont Produits des activités</i>	2 839	2 698	2 598	3 051	454	353
Produits financiers	686	1 404	2 225	2 207	-18	803
Pertes sur charges locatives récupérables	-3 176	-3 813	-3 266	-3 699	-433	114
Pertes sur créances irrécouvrables	-2 892	-2 517	-2 810	-2 544	266	-27
Maintenance d'Exploitation	-23 838	-25 051	-30 309	-27 750	2 559	-2 699
<i>dont Entretien Courant</i>	-19 383	-20 947	-24 025	-23 629	396	-2 683
<i>dont Gros Entretien</i>	-4 454	-4 104	-6 284	-4 121	2 163	-16
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-13 463	-13 883	-14 211	-14 673	-462	-789
Frais de personnel (dont interim)	-27 671	-27 923	-28 794	-31 329	-2 535	-3 406
Frais de gestion (hors interim)	-8 703	-8 933	-11 839	-10 908	931	-1 974
CGLLS & mesure de lissage	3 194	3 293	3 356	3 400	44	107
Accession : Marge nette de subvention	68	-116	16	515	499	630
Subventions d'exploitation	729	2 333	2 427	2 867	440	535
Charges & produits de gestion courante	552	2 104	1 500	3 005	1 505	901
Charges & produits exceptionnels	90	2 535	867	-476	-1 343	-3 011
Production immobilisée	2 093	2 172	2 520	3 256	736	1 084
Charges financières	-11 422	-16 292	-18 505	-23 602	-5 097	-7 310
CAF	49 406	48 938	41 872	41 549	-323	-7 389
Amortissements financiers (hors PSLA et réserves)	-37 396	-35 842	-34 906	-34 657	249	1 185
AUTOFINANCEMENT LMH	12 010	13 095	6 966	6 892	-75	-6 204
AUTOFINANCEMENT NET COURANT HLM	13 679	12 284	7 944	9 114	1 169	-3 170
<i>Autofi Net Courant HLM en % des loyers</i>	<i>10,5%</i>	<i>9,4%</i>	<i>5,8%</i>	<i>6,6%</i>	<i>0,8%</i>	<i>-2,8%</i>



PASSAGE DE LA CAF AU RÉSULTAT COMPTABLE

En k€	2021	2022	BP 2023	2023	écarts réel 2023 / BP 2023	écarts réel 23 / réel 22
CAF	49 406	48 938	41 872	41 549	-323	-7 389
Produits des cessions	13 898	12 026	14 678	10 363	-4 315	-1 662
VNC sur immobilisations cédées	-1 200	-6 059	-3 629	-5 201	-1 572	858
VNC sur immobilisations remplacées ou démol	-1 036	-955	-4 091	-2 459	1 632	-1 504
Dotation aux amortissements des immobilisati	-47 069	-49 170	-47 986	-53 024	-5 039	-3 855
QP des subventions virées au résultat	6 552	6 509	6 395	6 725	330	217
Dotation provision dépréciation des immobilisi	-2 418	-1 728	0	-1 105	-1 105	623
Reprise provision dépréciation des immobilisat	3 528	696	0	1 142	1 142	445
Impayés dotations et reprises	1 264	-3 156	-416	448	864	3 604
Provision Gros Entretien	-60	302	0	-164	-164	-466
Provision pour risques et charges	163	208	-100	-1 827	-1 727	-2 035
RÉSULTAT NET	23 027	7 610	6 724	-3 552	-10 276	-11 162

**AUTOFINANCEMENT
 LMH (6,9 M€) &
 PLUS-VALUES DES
 CESSIONS
 =
 « CAPACITÉ
 D'INVESTISSEMENT »
 12,1 M€**

**RÉSULTAT NET
 =
 -3,6 M€**



LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Issu des États comptables Réglementaires

Données en M€	2021	2022	2023	Moyenne sur 3 ans
Autofinancement Net HLM (activité strictement locative)	13,8	14,9	8,7	
Produits des activités (hors charges récupérées) + Produits financiers	134,8	135,3	145,3	
Ratio d'Autofinancement Net HLM	10,26%	11,04%	6,01%	9,10%

La réglementation impose de surveiller la moyenne sur 3 ans de ce ratio, qui est à comparer à un seuil de fragilité déterminé par arrêté : ce seuil d'alerte est établi à 3%, soit encore en deçà du ratio LMH.

LE BILAN 2023

- **Les investissements 2023**
- **Le bilan synthétique**
- **L'évolution de l'endettement**
- **Le tableau emplois-ressources et le fonds de roulement**
- **La trésorerie**

LES INVESTISSEMENTS 2023



	2020 en k€	2021 en k€	2022 en k€	BUDGET 2023 en k€	2023 en k€
Immobilisations Incorporelles	1 695	2 470	3 350	3 145	3 472
Installations techniques - Matériel & Outillage	128	17	21	54	30
Autres immo. corporelles	548	676	1 742	1 380	2 024
Terrains	1 655	1 945	2 916	2 000	1 294
Immeubles & Immobilisations en cours	80 182	78 052	92 614	154 200	147 247
Immobilisations financières	1 849	0	0	0	60
Total	86 057	83 160	100 643	160 779	154 128



• IMMOBILISATIONS DE STRUCTURE = 3,7 M€

- Matériels et logiciels informatiques pour 2,1 M€
- Acquisitions de véhicules pour 1,5 M€
- Mobilier, matériels de nettoyage mécanisés... pour 0,1 M€

• IMMOBILISATIONS PATRIMOINE LOCATIF = 150,4 M€

- Travaux de réhabilitation, résidentialisation et remplacements de composants pour 75,7 M€
- Production neuve, pour 69,0 M€
- Démolitions pour 2,5 M€
- Acquisition de terrains pour 1,3 M€
- Études & honoraires préliminaires aux opérations d'investissement pour 1,6 M€
- Travaux bâtiments administratifs pour 0,3 M€.

95% du budget d'investissements consommé en 2023



2023= 69,0 M€ (34,8 en 2022)

- 66 Logements en OS + 97 en réitération VEFA
- Programmation de 488 logements déposée



Dépenses 2023 fléchées principalement aux opérations suivantes :

- Vauban Humanis à Lille (VEFA LLS)
- Rue d'Armentières à Tourcoing (MOD LLS)
- Ilot Saint Lievin à Wattrelos (MOD LLS)
- La Fonderie à Roubaix (MOD LLS)
- Ilot 4 A Bd de l'Usine à Lille (MOD LLS)
- La Sablonnière à Sainghin-en-Weppes (MOD LLS)
- Rue d'Hallennes à Sequedin (VEFA LLS)
- Ilot 4B Fives Cail Bepos à Lille (VEFA LLS)
- 164 rue de Lille à Mouvaux (AA MOD LLS)...

Acquisitions de terrains pour des programmes à venir dans les communes :

- De Sequedin,
- D'Anstaing,
- D'Allennes les Marais...



FOCUS RÉHABILITATIONS, RÉSIDENTIALISATIONS ET REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS



2023= 75,7 M€ (60,6 M€ en 2022)

- Programmation de 619 logements déposée



• **Dépenses 2023 fléchées principalement aux opérations de réhabilitation suivantes :**

- Centre Ville à Villeneuve d'Ascq
- Chapelle d'Elocques à Lille
- Triolo Trudaine à Villeneuve d'Ascq
- Croisette Triennal à Lille
- Soleil Levant à Lille
- Le Pays à Roubaix
- Vallon Vert à Mouvaux
- Sarrazins à Lille
- Basse Masure à Roubaix...

• **Résidentialisations en cours en 2023 :**

- Jules Vallès à Loos
- Epeule et Magasins Généraux à Roubaix

• **Remplacements de composants en 2023 :**

- Plan Marshall chauffage
- Étanchéité
- Remplacement de menuiseries...



LE BILAN SYNTHÉTIQUE

en k€	2020	2021	2022	2023	Variation 2023-2022
Immobilisations incorporelles nette	5 554	6 774	8 990	4 783	-4 207
Immobilisations corporelles nettes	1 175 813	1 207 326	1 248 109	1 344 476	96 368
Immobilisations financières	8 005	6 213	5 935	2 145	-3 790
Stocks	2 949	3 103	4 918	5 565	648
Créances	50 925	50 125	95 771	112 894	17 123
Trésorerie	85 468	102 035	86 793	69 486	-17 307
TOTAL ACTIF	1 328 715	1 375 575	1 450 516	1 539 351	88 835
Capitaux et Réserves	222 529	250 041	273 068	280 678	7 610
Résultat	27 512	23 027	7 610	-3 552	-11 162
Subventions nettes	168 202	170 162	180 868	194 983	14 115
Titres Participatifs		40 000	40 000	40 000	0
Provisions	11 934	11 831	11 322	13 312	1 991
Dettes financières	786 253	792 690	779 331	899 980	120 650
Dettes court terme et PCA	112 284	87 823	158 318	113 949	-44 368
TOTAL PASSIF	1 328 715	1 375 575	1 450 516	1 539 351	88 835

- ❖ Les immobilisations nettes représentent 87,8% du total du bilan.
- ❖ Les subventions nettes ont été augmentées de 14 M€, le travail de récupération de ces subventions se poursuivant.
- ❖ Les dettes financières représentent 58,5% du total du bilan, plus que l'année précédente.
- ❖ Les capitaux propres (dont TP), subventions et provisions représentent 34,1% du total du bilan en 2023.



L'ÉVOLUTION DE L'ENDETTEMENT

	2020	2021	2022	2023
Capitaux propres (en k€)	430 177	495 062	512 868	525 421
Dettes financières (en k€)	786 253	792 690	779 331	899 980
Immobilisation nettes et en cours (en k€)	1 189 372	1 220 313	1 263 034	1 351 405
Capitaux propres/immo. Nettes	36,2%	40,6%	40,6%	38,9%
Capitaux propres/dettes fin	54,7%	62,5%	65,8%	58,4%
Logements	35 274	35 177	35 292	35 040
Loyers (en k€)	128 861	130 320	130 927	138 228
Annuités (en k€), hors PSLA	47 727	48 817	52 135	58 259
Dettes au logement (en €)	22 290	22 534	22 082	25 684
Annuité au logement (en €)	1 353	1 388	1 477	1 663
<small>(Médiane DIS OPH de plus de 20000 lgts hors Paris 2019)</small>	1 556	1 588	1 588	
Annuité en % des loyers	37,0%	37,5%	39,8%	42,1%
<small>(Médiane DIS OPH de plus de 20000 lgts hors Paris 2019)</small>	38%	37%	37%	

- Augmentation :
 - Importante des dettes financières en raison de la mobilisation des emprunts à l'OS vs à la livraison.
 - des capitaux propres liée à l'augmentation des subventions notifiées.
 - des immobilisations liée à l'intensification de l'activité de promotion immobilière et du programme de réhabilitation.

NB : Les titres participatifs sont inclus dans les capitaux propres de l'Office.

LE TABLEAU EMPLOIS – RESSOURCES ET LE FONDS DE ROULEMENT

- ❖ Variation des Ressources plus importante en 2023 par rapport à 2022, de par la souscription de nouveaux emprunts plus importante de 125 M€ par rapport à 2022, alors que les subventions notifiées ont quant à elles légèrement augmenté.
- ❖ Variation plus importante des Emplois en 2023 vs 2022, avec principalement des acquisitions d'immobilisations boostées de 53% alors que le volume des remboursements des dettes financières est stable.

Tableau Emplois Ressources (en k€)

	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023
CAF Brute	50 426	49 406	48 938	41 549
Cessions d'immobilisations corporelles	20 447	13 898	12 026	10 363
Diminutions Autres Immobilisations	343	4 024	627	5 110
Subventions notifiées MEL	15 035	6 178	9 804	14 522
Subventions notifiées Autres	1 077	2 802	8 180	6 319
Augmentation Titres Participatifs	0	40 000	0	0
Augmentation des dettes financières	39 981	47 748	20 049	145 186
Réaménagement Dette CDC	0	0		
(1) Sous-total Ressources	127 309	164 055	99 623	223 048
Acquisitions d'immobilisations	86 057	83 160	100 643	154 128
Réductions des subventions	488	467	771	0
Remboursement des dettes financières	34 757	37 396	35 842	34 428
Diminution des intérêts compensateurs	38	36	34	31
Remboursements anticipés et Réaménagement dette CDC				
(2) Sous-total Emplois	121 340	121 058	137 290	188 587
Variation du Fonds de roulement (1) - (2)	5 969	42 997	-37 667	34 462

100% des titres participatifs ont été fléchés à une opération



LA TRÉSORERIE



- Trésorerie Nette = FDR de 86,1 M€ – BFR de 16,6 M€
- Remboursement des lignes de trésorerie au dernier trimestre 2023 devenues trop coûteuses avec l'augmentation des taux.
- Depuis janvier 2023, mobilisation des emprunts à l'OS, versus une mobilisation à la livraison appliquée jusqu'alors.

69,5 M€
 Trésorerie nette
 fin 2023

Données en M€

	2020	2021	2022	2023
Trésorerie au 31/12 (en M€)	25,5	62,0	30,6	69,5
Trésorerie en € au logement	722 €	1 764 €	868 €	1 983 €
Trésorerie en mois de quittance	1,8	4,3	2,0	4,4
Médianes DPH de + de 20.000 lgts	2 580 €	2 483 €	2 680 €	NC
	6,4 mois	5,8 mois	6,7 mois	NC

Sont inclus dans ces 69,5 M€ le placement de 35 M€ sur des DAT, qui permettra de générer des produits financiers dans les années à venir.

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 28 mai 2024 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 16

M. Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT,
 Philippe LAMBLIN, Joëlle NY, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Philippe SIBILLE

Mmes Véronique DELCOURT, Marie-Odile DEROO Annie DESQUIENS, Bérengère DURET,
 Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 7

Mme Anissa BADERI Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
 M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
 Mme Nicole CREPIN Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS
 Mme Josiane DELEMER Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
 Mme Françoise DE VRIEZE Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
 M. Marcel-Alain LEQUENNE Pouvoir à M. Henri DELIGNE
 M. Yvon PETRONIN Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS

A 17h15 :

M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Guillem CANNEVA, Directeur Adjoint de la DDTM, représentant Antoine LEBEL, Directeur de la DDIM
 Mme Divine MASENGESHQ, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et
 garanties d'emprunt MEL
 Mme Emile POISSONNIE, Commissaire aux Comptes

M. Maxime BITTER, Directeur Général
 Frédéric BACHILLARD, Responsable du service concertation locale, qualité de vie résidente
 Yousef CHOQUAF, Directeur de la Stratégie Territoriale
 Gilles HALDESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Sébastien LEFEBVRE, Directeur du Développement Immobilier
 Barthélemy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation
 Charles WALLERAND, Directeur du Patrimoine et de la Réhabilitation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidence
 Manon MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Eva NANYNCK, Responsable de la Stratégie Patrimoniale et Grands Projets
 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. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
 M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

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

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 24/A011

SERVICE Direction Générale

OBJET ATTRIBUTION DE LA PART VARIABLE DE LA REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL AU TITRE DES OBJECTIFS DE L'ANNEE 2023

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration que :

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment son article L421-12.

Vu la publication de l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 portant création des Offices Publics de l'Habitat

Vu la loi 2007-290 du 5 mars 2007, ratifiant l'ordonnance n° 2007-137 et précisant qu'un nouveau décret fixera les conditions d'exercice des fonctions et de rémunération.

Vu le décret 2009-1218 du 12 octobre 2009, relatif aux Directeurs Généraux des Offices Publics de l'Habitat.

Vu la délibération 21/A152 du Conseil d'Administration de Lille Métropole Habitat du 13 décembre 2021, portant désignation de Monsieur Maxime BITTER en qualité de Directeur Général de Lille Métropole Habitat, en date du 1^{er} mars 2022

Considérant que les critères de détermination de la part variable de la rémunération du Directeur Général sont fixés de manière annuelle par délibération du Conseil d'Administration avant signature d'un avenant au contrat de travail,

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration,

Sur la base des objectifs qui ont été fixés à LMH par la MEL dans la convention d'objectifs et de moyens, une part variable de rémunération pouvant aller jusqu'à 10 % de la part forfaitaire (la part variable pouvant être comprise entre 0 et 15%), et répartie selon les 4 critères rappelés ci-dessous

➤ **Critère de production pour 3%**

	Moins que la convention LMH/MEL	Convention LMH/MEL	Cap 26 (objectifs 2023)
Nombre de constructions financées (n)	n < 300	300 ≤ n < 350	350 ≤ n
<i>Part variable</i>	0%	0,75%	1,5%
Nombre de réhabilitations financées (n)	n < 500	500 ≤ n < 600	600 ≤ n
<i>Part variable</i>	0%	0,75%	1,5%

En 2023, LMH a déposé 268 programmations de logements sociaux, objectif non atteint, la prime n'est pas déclenchée.

En 2023, LMH a déposé 679 programmations de réhabilitations, objectif atteint, la prime est versée à hauteur de 1,5%

➤ Critère de rentabilité et de soutenabilité financière pour 3%

	Moins bien que le BP 2023	Mieux que le BP 2023 mais moins bien que 2022	Mieux que 2022
Autofinancement courant / loyers logements (n)	n < 5,8%	5,8% ≤ n < 9,4%	9,4% ≤ n
Part variable	0%	1%	2%
Taux d'impayés (n)	n > 9,8%	9% ≤ n < 9,8%	9% ≤ n
Part variable	0%	0,5%	1%

Le taux d'impayés est le taux d'impayés à risque stock d'impayés du 31/12 sur les loyers et charges quittancés les 12 derniers mois hors APL

En 2023, l'autofinancement net courant est de 6,0%. objectif atteint partiellement, la prime est versée à hauteur de 1%.

En 2023, le taux d'impayés à risque est de 10,1% objectif non atteint, la prime n'est pas déclenchée.

➤ Critère de qualité de service pour 3%

	Moins bien que 2020	Mieux que 2020	Moyenne 2023 des OPH
Nota de satisfaction globale issue de l'enquête 2023 de l'URH (n)	n < 6,7	6,7 ≤ n < Moyenne 2023 des OPH	Moyenne 2023 des OPH ≤ n
Part variable	0%	1%	2%
Note de satisfaction « propreté des abords dans le quartier »	n < 4,8	4,8 ≤ n < Moyenne 2023 des OPH	Moyenne 2023 des OPH ≤ n
Part variable	0%	0,25%	0,5%
Note de satisfaction « relation, contact avec le bailleur »	n < 6,7	6,7 ≤ n < Moyenne 2023 des OPH	Moyenne 2023 des OPH ≤ n
Part variable	0%	0,25%	0,5%

En 2023, la note de satisfaction globale obtenue dans l'enquête URH est à 6,7/10, l'objectif est partiellement atteint, la prime est versée pour 1%

En 2023, la note de satisfaction « propreté des abords dans le quartier » est de 5,2/10, l'objectif est partiellement atteint, la prime est versée pour 0,25%

En 2023, la note de satisfaction « relation, contact avec le bailleur » est de 5,8/10, l'objectif n'est pas atteint, la prime n'est pas déclenchée

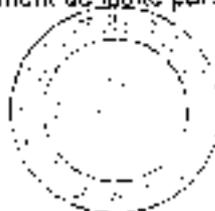
➤ Critère de gestion interne (1%)

Il est proposé d'évaluer ce critère à partir de la mise en place d'un plan de contrôle interne, qui se caractérise par la démarche suivante : référentiel des procédures, cartographie des risques, plan de contrôles, traçabilité des contrôles, outils et instances de pilotage.

Les travaux réalisés en 2023 ont été présentés à la Présidente, les objectifs sont atteints, la prime est versée pour 1%.

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration d'attribuer le montant annuel de la part variable de rémunération au Directeur Général correspondant à 4,75 % de sa part forfaitaire 2023, soit un montant de 5 758,93 euros bruts.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et lui donnent pouvoir pour faire procéder au versement de ladite part variable de rémunération.



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 28 mai 2024 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 16

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT,
 Philippe LAMBLIN, Joëlle NY, Marc LEVERT Yannick MASSIET, Philippe SIBILLE

Mmes Véronique DELCOURT, Marie-Odile DEROD, Annie DESQUIENS, Bérengère DURET,
 Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECO

Absents ayant donné pouvoir : 7

Mme Anissa BADERI	Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
M François-Xavier CADART	Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
Mme Nicole CREPIN	Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS
Mme Josiane DELEMER	Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
Mme Françoise DE VRIEZE	Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
M Marcel-Alain LEQUENNE	Pouvoir à M. Henri DELIGNE
M Yvon PETRONIN	Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS

A 17h15 :

M Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M Guil em CANNEVA, Directeur Adjoint de la DDTM, représentant Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM
 Mme Divine MASENGESHO, représentant: Madame Mireille MAUPAS, Responsable du Service Dette et
 garanties d'emprunt MEL
 Mme Emilia POISSONNIE, Commissaire aux Comptes

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Frédéric BACHELARD Responsable du service concertation locative qualité de vie résidentielle
 Youssef CHOUAF, Directeur de la Stratégie Territoriale
 Gilles HAJDESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Sébastien LEFEBVRE, Directeur du Développement Immobilier
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation
 Charles WALLERAND, Directeur du Patrimoine et de la Réhabilitation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Marion MESTDAG Directrice Générale Adjointe Proximité
 Eva NANYNCK, Responsable de la Stratégie Patrimoniale et Grands Projets
 Florence REGOUDT, Conseillère Technique, Directrice Générale
 Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mme Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT
 M. Franck JORDART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT Directrice de l'Habitat, MEL
 M Laurent DEJAEGHE, délégué syndical CFDT

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

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 24/A012

SERVICE Direction Générale

OBJET MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU CONTRAT DE TRAVAIL DU DIRECTEUR GENERAL RELATIVES A LA PART VARIABLE DE REMUNERATION

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment son article L421-12,

Vu la publication de l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007, portant création des Offices Publics de l'Habitat,

Vu le décret 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux Directeurs Généraux des Offices Publics de l'Habitat,

Vu la délibération 21/A152 du Conseil d'Administration de Lille Métropole Habitat du 13 décembre 2021 portant désignation de Monsieur Maxime BITTER en qualité de Directeur Général de Lille Métropole Habitat en date du 1^{er} mars 2022

Rappelant que la part variable de la rémunération du Directeur Général peut être fixée dans la limite d'un plafond réglementaire pouvant aller jusqu'à 15 % de la part forfaitaire.

Considérant que la rémunération variable du Directeur Général à l'embauche a été fixée sur la base de 10% de la part forfaitaire

Considérant l'investissement substantiel du Directeur Général au déploiement des différents projets stratégiques de l'entreprise, la Présidente propose au Conseil d'Administration de réviser la structure de rémunération du Directeur Général et plus particulièrement le pourcentage de sa part variable de rémunération en appliquant strictement le plafond proposé par les textes réglementaires à hauteur de 15% de la part forfaitaire

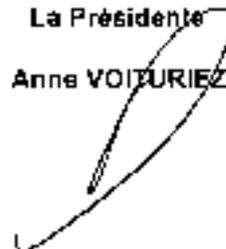
La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration de la nécessité de conclure un avenant au contrat de travail de Monsieur Maxime BITTER, Directeur Général

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et lui donnent pouvoir pour modifier le contrat de travail de Monsieur Maxime BITTER, Directeur Général et de lui faire signer l'avenant correspondant aux modifications présentées



**ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente**

Anne VOITURIEZ





AVENANT AU CONTRAT

Entre les soussignés :

Le Conseil d'Administration de Lille Métropole Habitat – Office Public de l'Habitat de la Métropole Européenne de Lille - représenté par sa Présidente Madame Anne VOITURIEZ, dont le siège social est situé à Tourcoing, 425 Boulevard Gambetta,

D'une part,

et,

Monsieur Maxime BITTER demeurant au 74 rue Caumartin – 59000 Lille.

D'autre part.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le contrat conclu le 22 décembre 2021 et ses éventuels avenants sont modifiés dans leurs dispositions relatives à la rémunération.

ARTICLE 1 :

Rappelant que la part variable de la rémunération du Directeur Général peut être fixée dans la limite d'un plafond réglementaire pouvant aller jusqu'à 15 % de la part forfaitaire.

Considérant que la rémunération variable du Directeur Général à l'embauche a été fixée sur la base de 10% de la part forfaitaire.

Considérant l'investissement substantiel du Directeur Général au déploiement des différents projets stratégiques de l'entreprise, la Présidente propose au Conseil d'Administration de réviser la structure de rémunération du Directeur Général et plus particulièrement le pourcentage de sa part variable de rémunération en appliquant strictement le plafond proposé par les textes réglementaires à hauteur de 15% de la part forfaitaire.

Fait à Tourcoing, le 28 mai 2024,

Le Directeur Général

Pour le Conseil d'Administration,
La Présidente de LMH

Maxime BITTER

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 28 mai 2024 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRÉSENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 16

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT, Philippe LAMBLIN, Joël LE NY, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Philippe SIBILLE

Mmes Véronique DELCOURT, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Bérengère DURFT, Sarah NEYR.NCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECO

Absents ayant donné pouvoir : 7

Mme Anissa BADERI Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
Mme Nicole CREPIN Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS
Mme Josiane DELEMER Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
Mme Françoise DE VRIEZE Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
M. Marcel-Main LEQUENNE Pouvoir à M. Henri DELIGNE
M. Yvon PETRONIN Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS

A 17h15

M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Guillem CANNFVA, Directeur Adjoint de la DDTM représentant: Antoine LEBÉL, Directeur de la DDTM
Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL
Mme Emme POISSONNIE, Commissaire aux Comptes

MM Maxime BITTER, Directeur Général
Frédéric BACHELARD, Responsable du service concertation locale qualité de vie résidentielle
Youssef CHOUIF, Directeur de la Stratégie Territoriale
Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
Sébastien LEFEBVRE, Directeur du Développement Immobilier
Barthélemy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation
Charles WALLERAND, Directeur du Patrimoine et de la Réhabilitation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
Eva NANYNCK, Responsable de la Stratégie Patrimoniale et Grands Projets
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. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CCG

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
M. Laurent DEJAFGERE, délégué syndical CFDT

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille

Siège : 425 boulevard Gambetta
 59200 TOURCOING

Délibération : 24/A013

SERVICE Direction Générale

OBJET DETERMINATION DES CRITERES PERMETTANT D'ATTRIBUER OU NON LA PART VARIABLE DE LA REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL POUR L'ANNEE 2024

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration que :

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment son article L421-12

Vu la publication de l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007, portant création des Offices Publics de l'Habitat

Vu la loi 2007-290 du 5 mars 2007, ratifiant l'ordonnance n° 2007-137 et précisant qu'un nouveau décret fixera les conditions d'exercice des fonctions et de rémunération.

Vu le décret 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux Directeurs Généraux des Offices Publics de l'Habitat,

Vu la délibération 21/A152 du Conseil d'Administration de Lille Métropole Habitat du 13 décembre 2021, portant désignation de Monsieur Maxime BITTFR en qualité de Directeur Général de Lille Métropole Habitat, en date du 1^{er} mars 2022,

Considérant que les critères de détermination de la part variable de la rémunération du Directeur Général sont fixés de manière annuelle par délibération du Conseil d'Administration avant signature d'un avenant au contrat de travail,

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration,

Sur la base des objectifs qui ont été fixés à LMH par la MEL dans la convention d'objectifs et de moyens une part variable de rémunération pouvant aller jusqu'à 15 % de la part forfaitaire (la part variable pouvant être comprise entre 0 et 15%) et répartie selon 4 critères et de la manière suivante :

➤ **Critère de production pour 30% de la prime**

Il est proposé de fixer ce critère *au minimum* à partir des objectifs de la convention d'objectifs et de moyens liant LMH à la MEL et *au maximum* à partir des objectifs du projet stratégique de LMH. CAP 26

	Moins que la convention LMH/MEL	Convention LMH/MEL	Cap 26 (objectifs 2024)
Nombre de constructions LLS financées (n)	$n < 300$	$300 \leq n < 369$	$369 \leq n$
<i>Pour information, nombre de construction LLS + LLI financées</i>	$n < 360$	$360 \leq n < 678$	$678 \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	7,5%	15%
Nombre de réhabilitations LLS financées (n)	$n < 500$	$500 \leq n < 1088$	$1088 \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	7,5%	15%

Le calcul prend en compte les LLI dans la limite des 1/15 du plafond maximum de LLI que peut posséder un organisme de logement social (20% du parc).

➤ Critère de rentabilité et de soutenabilité financière pour 30% de la prime

Il est proposé d'évaluer ce critère à titre principal à partir de l'autofinancement courant tel que défini dans la convention d'objectifs et de moyens liant la MEL et LMH au regard des loyers et à titre secondaire sur le taux d'impayés. Il est proposé de fixer ce critère a minima sur les objectifs inscrits au Budget Prévisionnel (BP) 2024 et au maximum dans une progression supérieure à l'année 2023.

	Moins bien 2023 que le seuil de la convention MEL/LMH	Mieux que la convention mais moins bien que 2023	Mieux que 2023
Autofinancement net courant / loyers logements (n)	$n < 5\%$	$5\% \leq n < 6,6\%$	$6,6\% \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	10%	20%
	<i>Moins bien que le réalisé 2023</i>	<i>Mieux que le réalisé 2023 mais moins bien que le BP 2024</i>	<i>Mieux que le BP 2024</i>
Taux d'impayés (n)	$10,1\% < n$	$10,1\% \geq n > 9,0\%$	$n < 9\%$
Stock d'impayés total / loyers quittancés			
<i>Part variable</i>	0%	5%	10%

Le taux d'impayés est le taux d'impayés à risque, stock d'impayés au 31/12 sur les loyers et charges quittancés les 12 derniers mois hors APL.

➤ Critère de qualité de service pour 30% de la prime

Il est proposé d'évaluer ce critère à partir des enquêtes de satisfaction courantes réalisées par LMH et son prestataire indépendant sur la même méthodologie que l'enquête triennale de l'URH et de comparer les résultats 2024 avec ceux de l'année 2023 en se fixant des objectifs ambitieux de progression.

Ces critères sont également ceux de l'enquête triennale réalisée par l'URH.

	Moins bien que 2020 et 2023	Mieux que 2020 et 2023	Mieux que la moyenne régionale des OPH de la dernière enquête URH (2023)
Note de satisfaction globale (n)	$n \leq 6,7$	$6,7 < n < 7,4$	$7,4 \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	10%	20%
Note de satisfaction « propreté des abords dans le quartier » (n)	$n \leq 5,2$	$5,2 < n < 6,3$	$6,3 \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	2,5%	5%
Note de satisfaction « relation, contact avec le bailleur » (n)	$n \leq 6,1$	$6,1 < n < 7,1$	$7,1 \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	2,5%	5%

➤ Critère de gestion interne pour 10% de la prime

Il est proposé d'évaluer la continuité des travaux sur le plan de contrôle interne débutés en 2023. Sur l'ensemble des piliers de la démarche complète (référentiel des procédures, cartographie des risques, plan de contrôles, traçabilité des contrôles, outils et instances de pilotage) LMH a en 2023 construit ce plan sur toutes les fonctions régaliennes (Finances, Rh, Achats, Juridiques, attributions,

commercialisation) Pour 2024. LMH doit terminer ce travail sur toutes les fonctions opérationnelles d'exploitation et de maintien aux conditions opérationnelles du patrimoine.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et lui donnent pouvoir pour modifier le contrat de travail de Monsieur Maxime BITTER, Directeur Général, et lui proposer, pour signature, l'avenant au contrat de travail correspondant.



ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ





AVENANT AU CONTRAT

Entre les soussignés :

Le Conseil d'Administration de Lille Métropole Habitat – Office Public de l'Habitat de la Métropole Européenne de Lille - représenté par sa Présidente Madame Anne VOITURIEZ, dont le siège social est situé à Tourcoing, 425 Boulevard Gambetta,

D'une part,

et,

Monsieur Maxime BITTER demeurant au 74 rue Caumartin – 59000 Lille.

D'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le contrat conclu le 22 décembre 2021 et ses éventuels avenants sont modifiés dans leurs dispositions relatives à la part variable de rémunération.

ARTICLE 1 : La part variable de rémunération :

Les critères de détermination de la part variable de la rémunération du Directeur Général sont fixés de manière annuelle selon les conditions proposées par la Présidente et approuvées par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 28 mai 2024.

Sur la base des objectifs qui ont été fixés à LMH par la MEL dans la convention d'objectifs et de moyens, une part variable de rémunération pouvant aller jusqu'à 15 % de la part forfaitaire (la part variable pouvant être comprise entre 0 et 15%) et répartie selon 4 critères et de la manière suivante :

➤ Critère de production pour 30% de la prime

Il est proposé de fixer ce critère *au minimum* à partir des objectifs de la convention d'objectifs et de moyens liant LMH à la MEL et *au maximum* à partir des objectifs du projet stratégique de LMH, CAP 26.

	Moins que la convention LMH/MEL	Convention LMH/MEL	Cap 26 (objectifs 2024)
Nombre de constructions LLS financées (n)	$n < 300$	$300 \leq n < 369$	$369 \leq n$
<i>Pour information, nombre de construction LLS + LLI financées</i>	$n < 360$	$360 \leq n < 678$	$678 \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	7,5%	15%
Nombre de réhabilitations LLS financées (n)	$n < 500$	$500 \leq n < 1088$	$1088 \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	7,5%	15%

Le calcul prend en compte les LLI dans la limite des 1/15 du plafond maximum de LLI que peut posséder un organisme de logement social (20% du parc)

➤ Critère de rentabilité et de soutenabilité financière pour 30% de la prime

Il est proposé d'évaluer ce critère à titre principal à partir de l'autofinancement courant tel que défini dans la convention d'objectifs et de moyens liant la MEL et LMH au regard des loyers et à titre secondaire sur le taux d'impayés. Il est proposé de fixer ce critère à minima sur les objectifs inscrits au Budget Prévisionnel (BP) 2024 et au maximum dans une progression supérieure à l'année 2023

	Moins bien 2023 que le seuil de la convention MEL/LMH	Mieux que la convention mais moins bien que 2023	Mieux que 2023
Autofinancement net courant / loyers logements (n)			
<i>Part variable</i>	$n < 5\%$	$5\% \leq n < 6,6\%$	$6,6\% \leq n$
	0%	10%	20%
	Moins bien que le réalisé 2023	Mieux que le réalisé 2023 mais moins bien que le BP 2024	Mieux que le BP 2024
Taux d'impayés (n)			
Stock d'impayés total / loyers quittancés	$10,1\% < n$	$10,1\% \geq n > 9,0\%$	$n < 9\%$
<i>Part variable</i>	0%	5%	10%

Le taux d'impayés est le taux d'impayés à risque, stock d'impayés au 31/12 sur les loyers et charges quittancés les 12 derniers mois hors API.

➤ Critère de qualité de service pour 30% de la prime

Il est proposé d'évaluer ce critère à partir des enquêtes de satisfaction courantes réalisées par LMH et son prestataire indépendant sur la même méthodologie que l'enquête triennale de l'URH et de comparer les résultats 2024 avec ceux de l'année 2023 en se fixant des objectifs ambitieux de progression.

Ces critères sont également ceux de l'enquête biennale réalisée par l'URH

	Moins bien que 2020 et 2023	Mieux que 2020 et 2023	Mieux que la moyenne régionale des OPH de la dernière enquête URH (2023)
Note de satisfaction globale (n)	$n \leq 6,7$	$6,7 < n < 7,4$	$7,4 \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	10%	20%
Note de satisfaction « propreté des abords dans le quartier » (n)	$n \leq 5,2$	$5,2 < n < 6,3$	$6,3 \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	2,5%	5%
Note de satisfaction « relation, contact avec le bailleur » (n)	$n \leq 6,1$	$6,1 < n < 7,1$	$7,1 \leq n$
<i>Part variable</i>	0%	2,5%	5%

➤ Critère de gestion interne pour 10% de la prime

Il est proposé d'évaluer la continuité des travaux sur le plan de contrôle interne débutés en 2023. Sur l'ensemble des piliers de la démarche complète (référentiel des procédures, cartographie des risques, plan de contrôles, traçabilité des contrôles, outils et instances de pilotage) LMH a en 2023 construit ce plan sur toutes les fonctions régalières (Finances, Rh, Achats, Juridiques, attributions.

commercialisation) Pour 2024 LMH doit terminer ce travail sur toutes les fonctions opérationnelles d'exploitation et de maintien aux conditions opérationnelles du patrimoine.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et lui donnent pouvoir pour modifier le contrat de travail de Monsieur Maxime BITTER, Directeur Général, et lui proposer, pour signature, l'avenant au contrat de travail correspondant.

Fait à Tourcoing, le 28 mai 2024,

Le Directeur Général

Maxime BITTER

Pour le Conseil d'Administration
La Présidente de LMH

Anne VOITURIEZ

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Réunion du 28 mai 2024 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 16

MM Rachid BELHAOUAR, Henn DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT,
 Philippe LAMBLIN, Joel LE NY, Marc LEVERT, Yannick MASSIEU, Philippe S.BILLE

Mmes Véronique DELCOURT, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Bérengère DURET
 Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 7

Mme Anissa BADERI Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
 M François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
 Mme Nicole CREPIN Pouvoir à M Jean-François DEVILLERS
 Mme Josiane DELEMER Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
 Mme Françoise DE VRIEZE Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
 M. Marcel-Alain LEQUENNE Pouvoir à M Henn DELIGNE
 M. Yvon PETRONIN Pouvoir à M Jean-François DEVILLERS

A 17h15 :

M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M Henn DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M Guillem CANNEVA, Directeur Adjoint de la DDTM, représentant Antoinette LEBEL, Directeur de la DDTM
 Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MALPAS, Responsable du Service Dette et
 garanties d'emprunt MEL
 Mme Emika POISSONNIE, Commissaire aux Comptes

MM Maximé BITTER, Directeur Général
 Frédéric BACHELARD, Responsable du service concertal et localivé, qualité de vie résidentielle
 Youssouf CHOUAF, Directeur de la Stratégie Territoriale
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Sébastien LEFEBVRE, Directeur du Développement Immobilier
 Barthélémy PFRIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation
 Charles WALLERAND, Directeur du Patrimoine et de la Réhabilitation
 Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Eva NANYNCK, Responsable de la Stratégie Patrimoniale et Grands Projets
 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 Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat MEL
 M Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CHDI

Délibération : 24/A014

SERVICE Direction Générale

OBJET ACTUALISATION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2022 (PSP) ADOPTE
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 DECEMBRE 2022 PAR DELIBERATION
22/D119

Considérant l'article L 411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation introduit par la loi du 25 février 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, Lille Métropole Habitat a adopté un Plan Stratégique de Patrimoine lors de son Conseil d'Administration du 12 décembre 2022.

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration qu'il est nécessaire de renforcer la stratégie adoptée en 2022 et d'ajuster les objectifs de la programmation en développement et en réhabilitation jusqu'à 2035.

Cette actualisation confirme l'ambition de LMH et le virage donné à sa stratégie de reconquête patrimoniale rendue nécessaire à la fois par l'état technique du patrimoine et par les enjeux nationaux incarnés notamment par la loi Climat et Résilience et les objectifs de neutralité carbone 2050.

Avec une moyenne d'âge de 45 ans le parc de LMH souffre. Depuis quelques années il devient de manière récurrente un sujet de plaintes de la part de ses locataires.

Pour rattraper ces situations techniques fortement dégradées et traiter durablement les passives thermiques, Lille Métropole Habitat doit réhabiliter entre 2024 et 2035, 11 712 logements, incluant le NPNRU encore en cours et en investissant lourdement, en moyenne 85 000€ par logement.

Ce grand programme de réhabilitation et d'entretien du parc existant représente un investissement pour l'organisme estimé à 1,160 milliards d'euros courants financés par des fonds propres, à hauteur de 17,10%, de la subvention MEL/état pour 9,22% et le recours à l'emprunt long terme pour 73,7%.

Enfin, les ambitions de développement posées par le PLH de la MEL sont également importantes et Lille Métropole Habitat doit pouvoir y contribuer à la fois pour les métropolitains mais aussi pour son propre équilibre financier long terme.

Au total l'ambition posée par le plan stratégique CAP 26 est une croissance du parc nette des ventes et des démolitions, de 1% par an d'ici à 2035, incluant à minima 3600 unités LLS et environ 2250 unités en diversification (PLI / Produits spécifiques / commerces / parking). Le coût de cet objectif est de 1,227 milliards d'euros courants qui seront financés à 20% sur les fonds propres, 7% par ces subventions de la MEL et de l'état et à 73% par le recours à de l'emprunt long terme.

Au global, le coût de ces ambitions est de 2,386 milliards d'euros qui seront investis dans le patrimoine de LMH sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille, représentant un investissement en fonds propres de 449 millions d'euros pour Lille Métropole Habitat.

La priorité d'ici à fin 2025 est de trouver les fonds complémentaires nécessaires pour répondre aux besoins financiers générés par le projet CAP 26. En cas de difficultés et d'arbitrage, la priorité sera donnée au plan de réhabilitation du parc.

Les membres du Conseil d'Administration valident l'ambition du Plan Stratégique de Patrimoine 2022 mis à jour incluant son Plan financier Moyen terme, et mandatent la Présidente parce qu'il n'est pas soutenable financièrement, pour rechercher les voies et moyens associés, en particulier financiers.



ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente
Anne VOITURIEZ

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A014-DE



LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE (P.S.P.)

MISES À JOUR ET PERSPECTIVES



PLAN DE LA PRÉSENTATION

- **Les ambitions du Plan Stratégique Patrimonial 2022**
 - Cadre réglementaire et enjeux pour LMH
 - Etat du parc de logements au 31/12/2021
 - Une stratégie ambitieuse
- **Bilan intermédiaire 2022 et 2023**
 - Un bilan du programme de développement et de réhabilitations
 - Un avancement du NPRU
- **Les perspectives**
 - Une stratégie confortée à la hauteur des enjeux
 - Stratégie de développement 2024 à 2035
 - Stratégie de réhabilitations 2024 à 2026 ; 2027 à 2029 ; 2030 à 2035
- **Prochaine étape : un PSP décarboné**

PARTIE 1



RAPPEL DES AMBITIONS DU PSP 2022

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Un document obligatoire
 - Une obligation introduite dans le code de la construction et de l'habitation par la loi du 25 février 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
 - Tout organisme HLM doit disposer d'un PSP de moins de trois ans pour établir sa convention d'utilité sociale (CUS)
-
- Document de référence de la politique patrimoniale
 - Démarche stratégique pour fixer une feuille de route claire, transversale et partagée sur le devenir du patrimoine et les orientations de développement
 - Outil d'échanges et de négociation avec les partenaires



LES ENJEUX POUR LMH

- Offrir une offre nouvelle dans un territoire tendu où la demande de logements est très forte
- Participer au rééquilibrage territorial
- Accompagner les parcours résidentiels des métropolitains à toutes les étapes de leur vie
- Accompagner la transition écologique et résorber les logements aux étiquettes les moins performantes
- Le patrimoine, clé de voûte pour créer un cercle vertueux et un choc d'attractivité

**Les objectifs de CAP26 =
3 axes pour faire de LMH un bailleur attractif**



RAPPEL DE LA MÉTHODOLOGIE DE CONSTRUCTION DU PSP

- Le PSP est construit sur les chiffres arrêtés au 31/12/2021 (...) (...) sur la base d'une méthodologie renouvelée en quatre étapes
- Voté par le Conseil d'Administration en décembre 2022

IDENTIFICATION
DES
OPPORTUNITÉS ET
DES CONTRAINTES



DIAGNOSTIC
ANALYTIQUE DU
PARC

- Dynamique du marché
- Attractivité et performance économique des résidences



STRATÉGIE DE
MOYEN
ET LONG TERME



CONSOLIDATION,
FAISABILITÉ
FINANCIÈRE,
IMPACTS



Rappel PSP 2022

ETAT DU PARC DE LOGEMENTS AU 31/12/2021



Rappel PSP 2022



- 35 180 logements dont 2 671 logements spécifiques
- 89% de résidences collectives
- 44 ans = moyenne d'âge du parc
- 9% des logements en copropriété



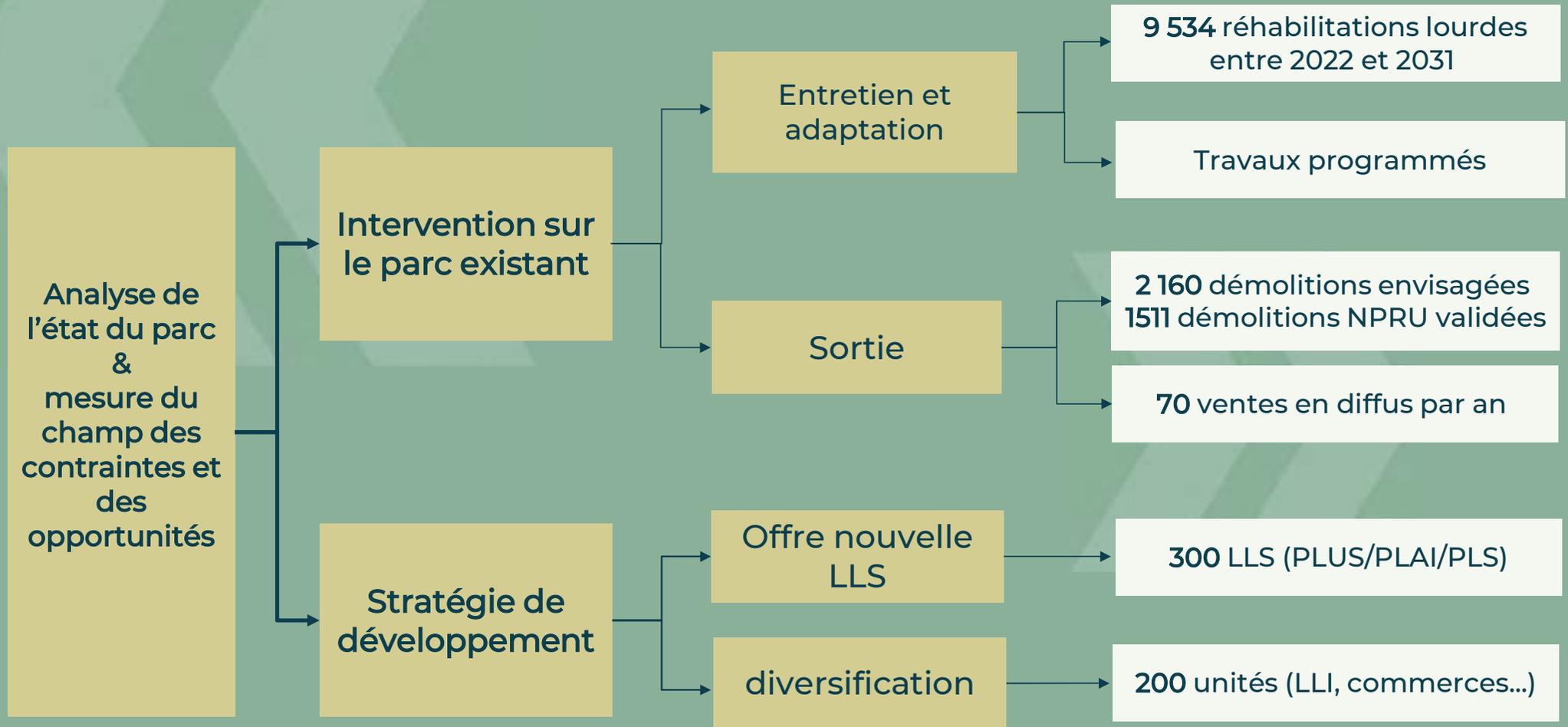
- 25 % du parc locatif social de la MEL
- 68 % des logements situés en QPV
- 86% des logements sur Lille, Roubaix, Tourcoing



- Prédominance du vecteur gaz en mode de chauffage
- 8 995 logements estimés en étiquette E, F et G (*extrapolation sur la base des anciens DPE + calcul basé sur une moyenne pondérée selon la surface des logements*)
- 24 % de logements attractifs et performants économiquement (emprunts amortis)
- 56 % de logements non attractifs et non performants



RAPPEL DE LA STRATÉGIE 2022



Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A014-DE



PARTIE 2

BILAN

INTERMEDIAIRE 2022

ET 2023

2022 et 2023 : impulser la stratégie de reconquête du patrimoine

- Poser les fondamentaux pour relancer l'outil de **production**, garantir une gestion durable du **patrimoine**, améliorer la satisfaction **des locataires**
- Une **restructuration** de l'organisation des fonctions de développement, de réhabilitation et de maintenance du patrimoine
- Une **professionnalisation** de ces fonctions avec le déploiement d'outils performants
 - Développement d'un outil interne de gestion et de **pilotage des opérations** (outil WIP)
 - Lancement d'un accord cadre d'études urbaines
 - *identifier les potentiels de densification de notre patrimoine*
 - *renforcer la vision urbaine et territoriale de l'évolution du patrimoine*
 - Construction d'un **partenariat** avec les promoteurs (accord cadre)
 - Travail sur un **outil cartographique** de recensement des sites en cours d'études de développement
- Une expertise interne lancée sur les coûts de réhabilitation pour **fiabiliser les projections financières**



Bilan des années 2022 et 2023

Développement

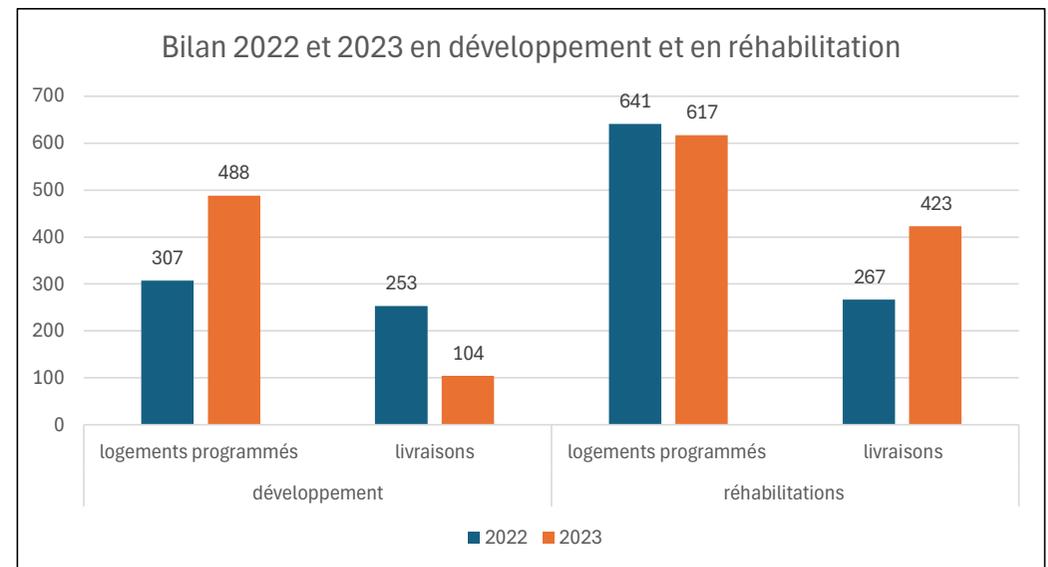
- 795 logements programmés
- 277 logements mis en chantier (OS)
- 357 logements livrés

Vente : 156 logements vendus

Démolitions : 349 logements mis en chantier (OS) (333 NPNRU et 16DC)

Réhabilitations

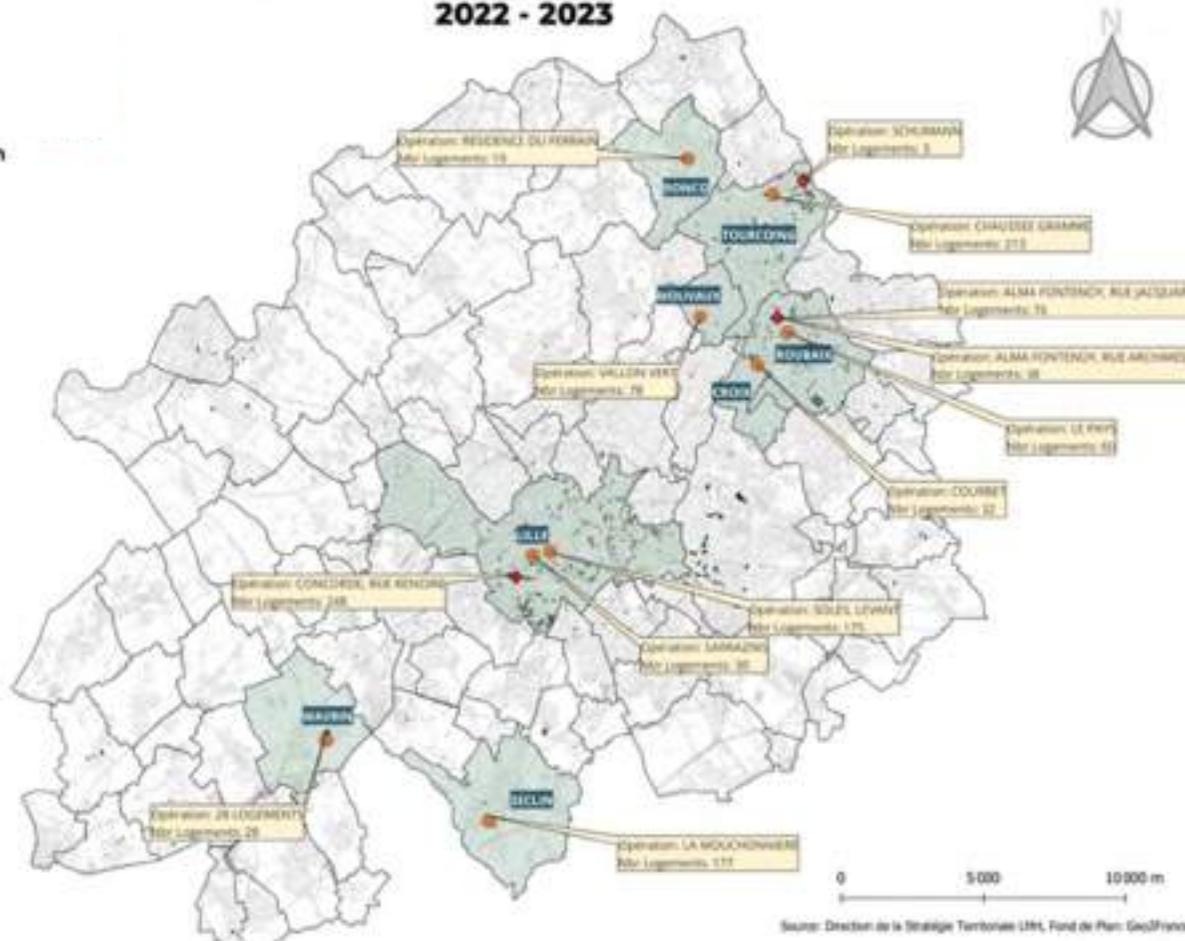
- 1 258 logements programmés : 858 en droit commun et 400 en NPRU
- 468 logements mis en chantier (OS)
- 690 logements réhabilités livrés



Au 1^{er} janvier 2024 : LMH compte 35 040 logements dont 2 675 logements spécifiques

Programmation des Réhabilitations LMH 2022 - 2023

Type d'opération
● ANRU
● Droit Commun



Bilan 2022/2023 RÉHABILITATIONS

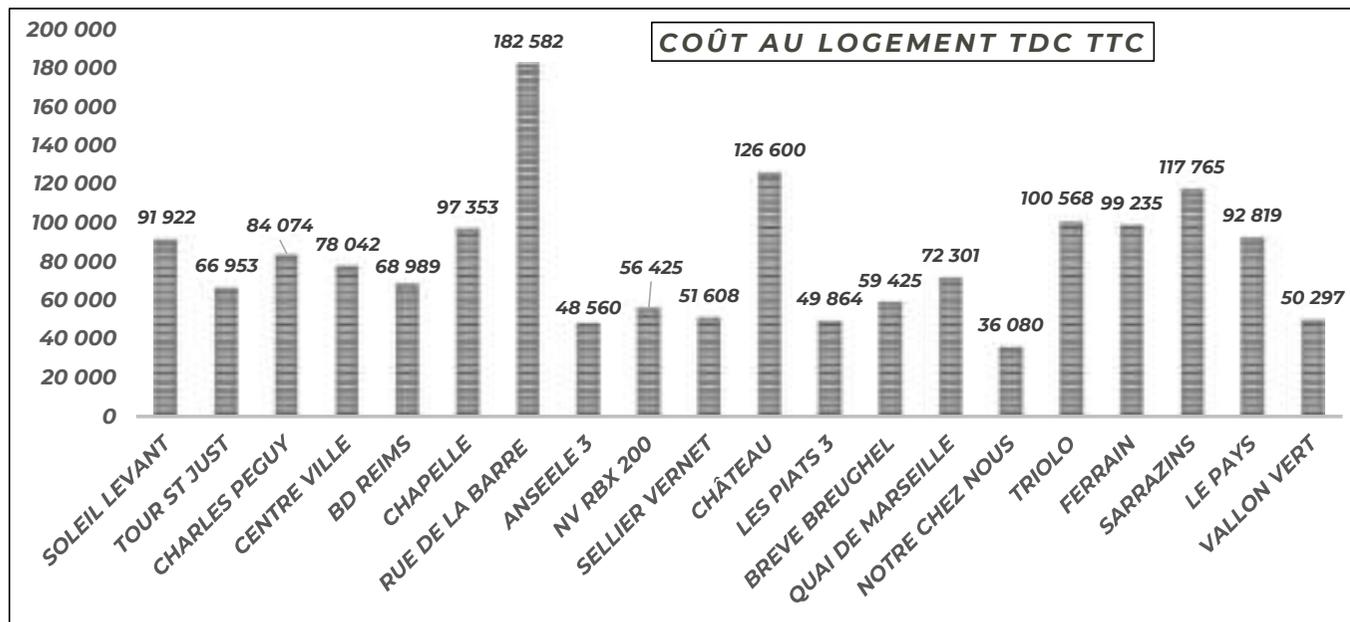
		ANRU	droit commun	Total
2022	Total logements	251	290	641
2023	Total logements	141	478	619

FOCUS COÛT DES RÉHABILITATIONS

Définition de
3 types de marchés pour définir les montants d'opération

- Marché **en contraction** : 60 000€ TTC / logt
- Marché **équilibré** : 85 000€ TTC / logt
- Marché **dynamique**: 120 000€ TTC / logt

Objectif :
Moyenne de
85 000 € TTC / logt



- Moyenne coût total travaux : 16 787 823€
- Moyenne coût total honoraire : 928 169 €
- Moyenne TDC coût /logt: 82 342 €
- Moyenne taux mission MOE: 5,38 %

FOCUS AVANCEMENT DU NPRU

- Un projet métropolitain ambitieux
- Un investissement total de plus de 300 M€ pour 6 projets emblématiques à l'échelle de Lille, Roubaix et Tourcoing
- Plus de 100 opérations contractualisées avec l'Anru
 - 1 511 logements à démolir
 - 1 469 logements à reconstituer
 - 1 084 logements à réhabiliter
 - 1 144 logements à résidentialiser
- 61% des opérations engagées auprès de l'ANRU
- Plus de la moitié des opérations engagées l'ont été en 2022 et 2023
- Fin 2023, 65 % de la reconstitution est contractualisée
- Fin 2023, 70 % des logements à démolir ou restructurer sont libérés
- La démolition de 341 logements mis en chantier en 2023
- Toutes les réhabilitations et résidentialisations lancées en phase d'études

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A014-DE



PARTIE 3

PERSPECTIVES DU PSP



Une stratégie confortée à hauteur des enjeux

Engagement maintenu d'un grand programme de réhabilitation : 12 000 logements entre 2024 et 2035 > inscrire le parc dans une trajectoire de rénovation et de décarbonation

- Enjeu : répondre à la loi Climat et Résilience et à l'objectif de neutralité carbone 2050
- Investissement estimé à 1,2 milliards d'€ courants financés par des fonds propres (17%), la subvention MEL/état (9%) et le recours à l'emprunt long terme (74%).
- Moyenne d'intervention : 85 000 € / logement

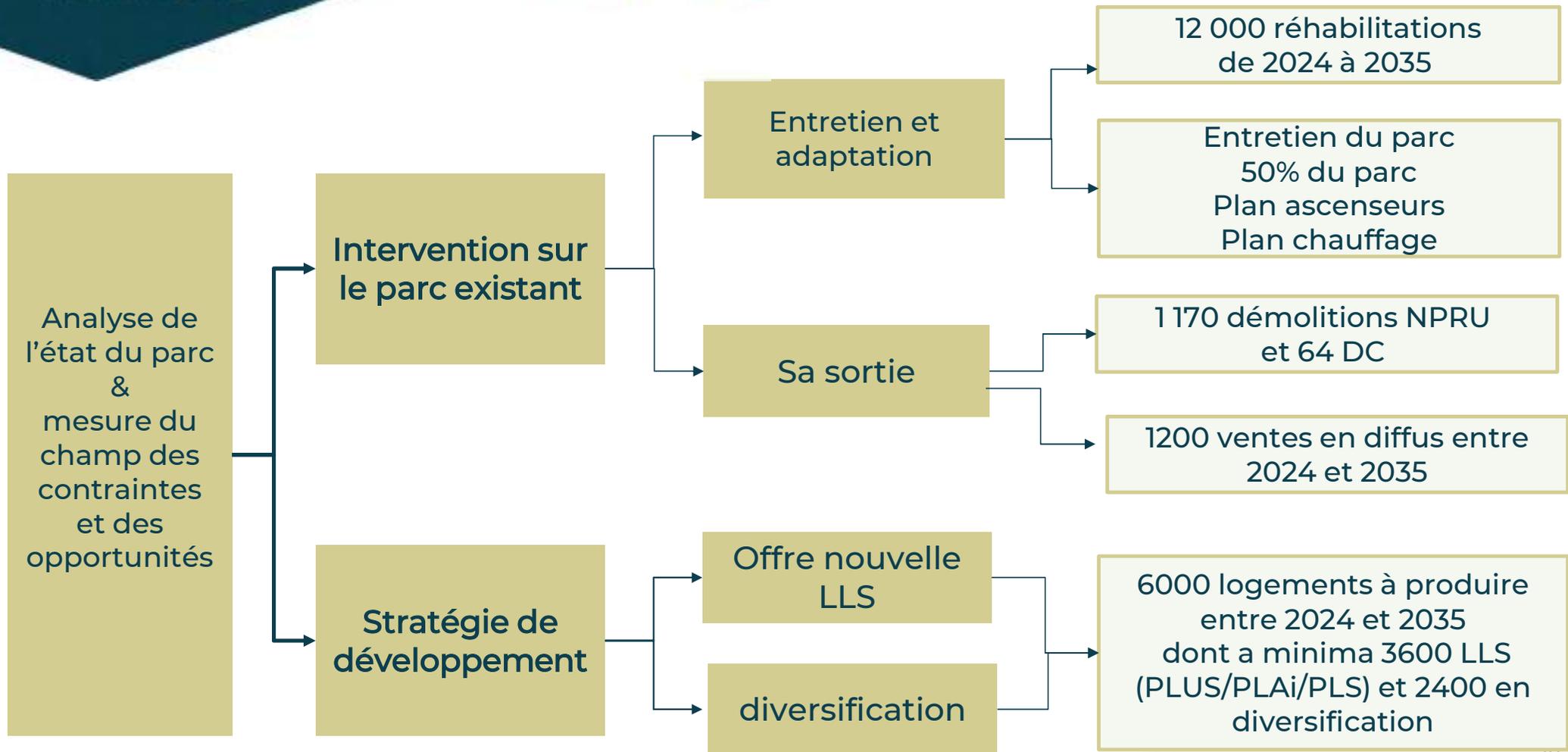
Intensification des travaux de maintenance (ascenseurs, vecteurs d'énergie, toitures et étanchéité...)

- Enjeu : apporter des réponses rapides et concrètes à l'inconfort des locataires
- Environ 500 millions d'€ pour 2024 / 2035 financés en fonds propres.

Contribuer aux ambitions de développement du PLH : continuer à se développer et se diversifier via les logements intermédiaires

- Double enjeu : apporter une réponse aux métropolitains et à l'équilibre financier de long terme
- Objectif convention LMH/MEL 2019 : produire a minima 300 logements locatifs sociaux neufs par an, incluant la reconstitution de l'offre NPNRU
- Coût estimé de 750 millions d'€ courants : 20% sur les fonds propres, 9% par des subventions de la MEL et de l'état et à 71% par le recours à de l'emprunt long terme

CAP VERS 2035



Travaux programmés: 3 changements de composants

Réhabilitations: + de 3 changements et travaux énergétiques (changement d'étiquette DPE)

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT 2024 À 2035

Développer une offre de logements adaptée au territoire

Produire une offre abordable pour favoriser l'accès au parc et les parcours résidentiels

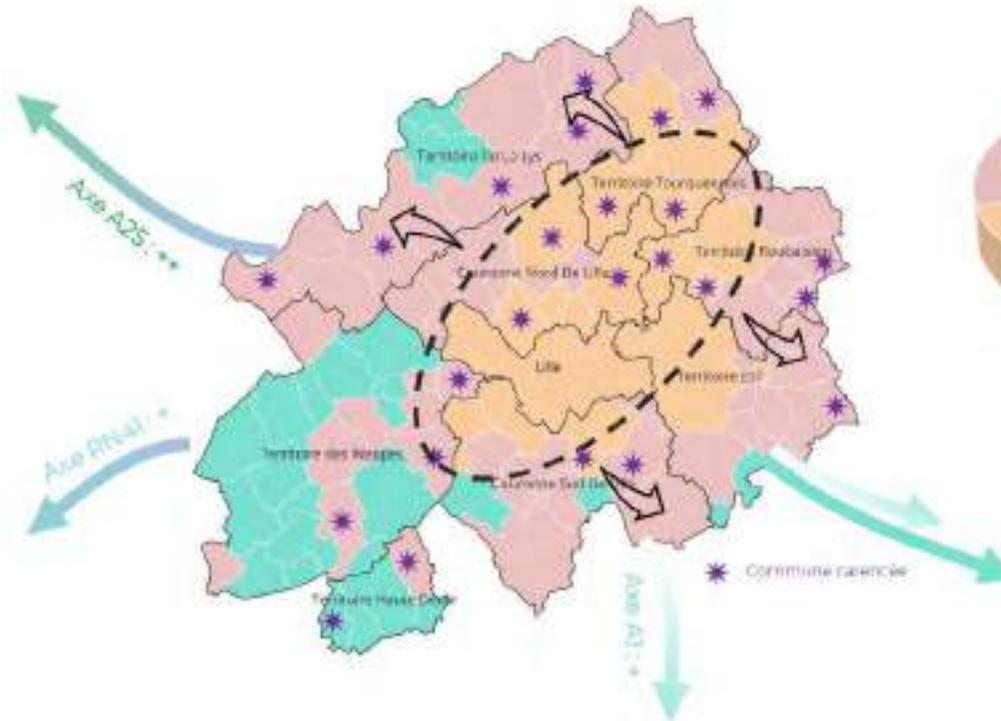
Diversifier l'offre pour nos locataires et la mixité du peuplement

Reconstituer l'offre au titre des démolitions dans le cadre du NPRU et des ventes

Objectif :
6000 logements
entre 2024 et
2035
dont a minima
3600 LLS

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT 2024 À 2035

- Une stratégie territoriale au cœur de la MEL
- Une priorité donnée au tissu urbain dense du cœur de métropole, puis de la Lys et de la Pévèle
- Le tracé du SDIT comme un axe structurant
- Les Weppes et les grands axes autoroutiers comme piste(s) de développement



Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24A014-DE



2024, C'EST AUSSI DES CHANTIERS EN COURS DES LIVRAISONS ET DES OPÉRATIONS EN COURS DE MONTAGE





PROGRAMMATION DES RÉHABILITATIONS

Rappel de l'objectif moyen : 1 000 logements / an

- Une organisation de la programmation en période triennale : 2024 à 2026, 2027 à 2029 et post 2030
- *Travail dans une logique de sur-programmation > en phase d'études et de montage : entre 1 200 et 1 500 logements / an*

Période n°1 : 2024 à 2026

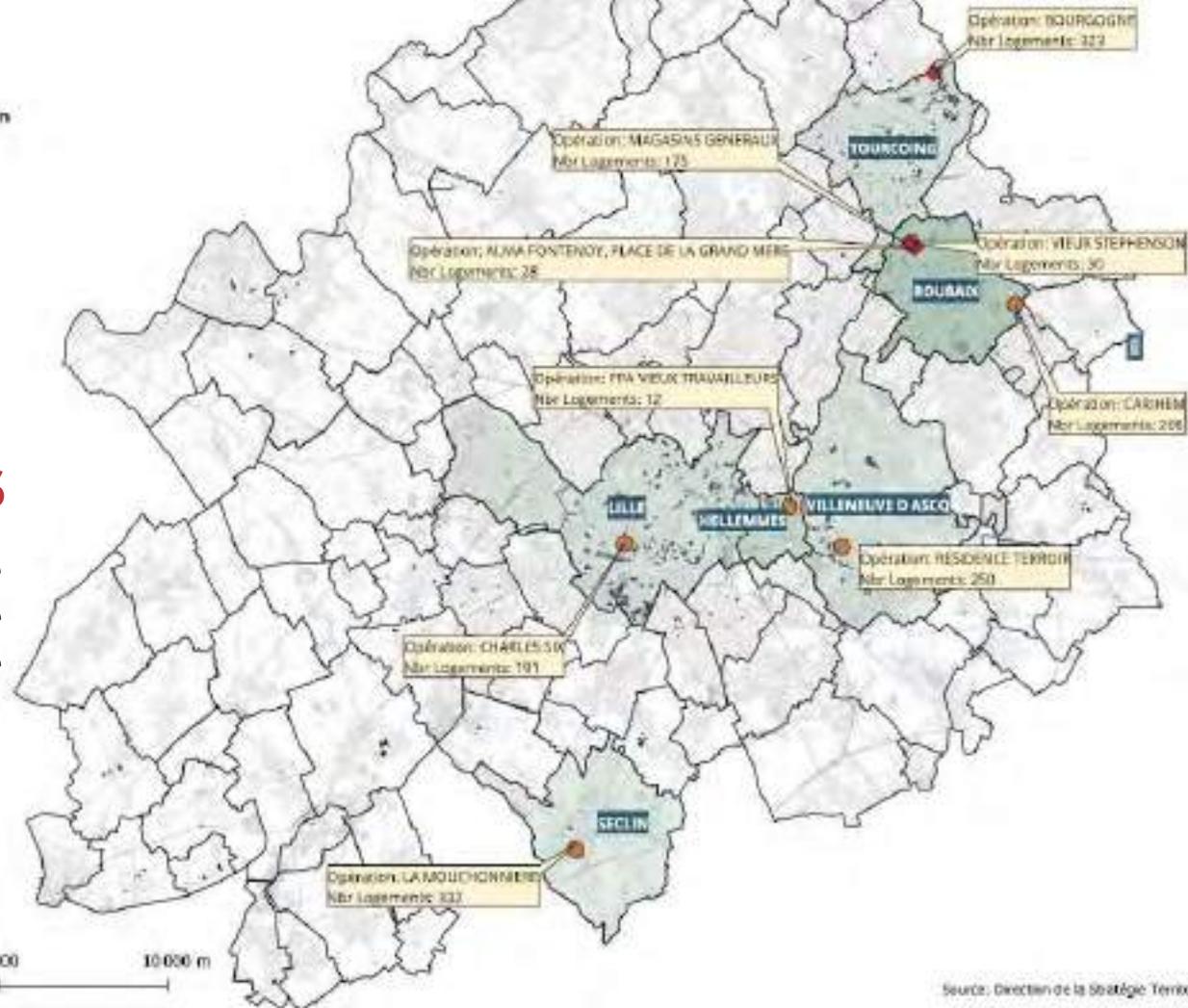
	ANNEE 2024			ANNEE 2025			ANNEE 2026		
	ANRU	DROIT COMMUN	TOTAL	ANRU	DROIT COMMUN	TOTAL	ANRU	DROIT COMMUN	TOTAL
TOTAL REHAB	526	1132	1658	271	1251	1522	0	1489	1489
Prix de revient des opérations (en M€)	138,2M€			103,3M€			152,3M€		

Programmation des réhabilitations LMH 2024



type de logements

- ◆ NPNRU
- Droit Commun



Période n°1 2024 à 2026

1 658 logements en cours de montage pour un dépôt de programmation au cours de l'année 2024

- 1132 logements en DC
- 526 logements en NPNRU

2024, C'EST AUSSI DES CHANTIERS EN COURS, DES LIVRAISONS ET DES OPÉRATIONS EN COURS DE MONTAGE



SECLIN - LA MOUCHONNIERE



Lille - Concorde boulevard de Metz



TOURCOING - CHAUSSEE GRAMME



LILLE - 1-7 RENOIR
Concours - Avant-projet en cours



ROUBAIX - MAGASINS GENERAUX
Démarrage travaux : fin d'année



Villeneuve d'Ascq – CENTRE VILLE
Livraison en mai



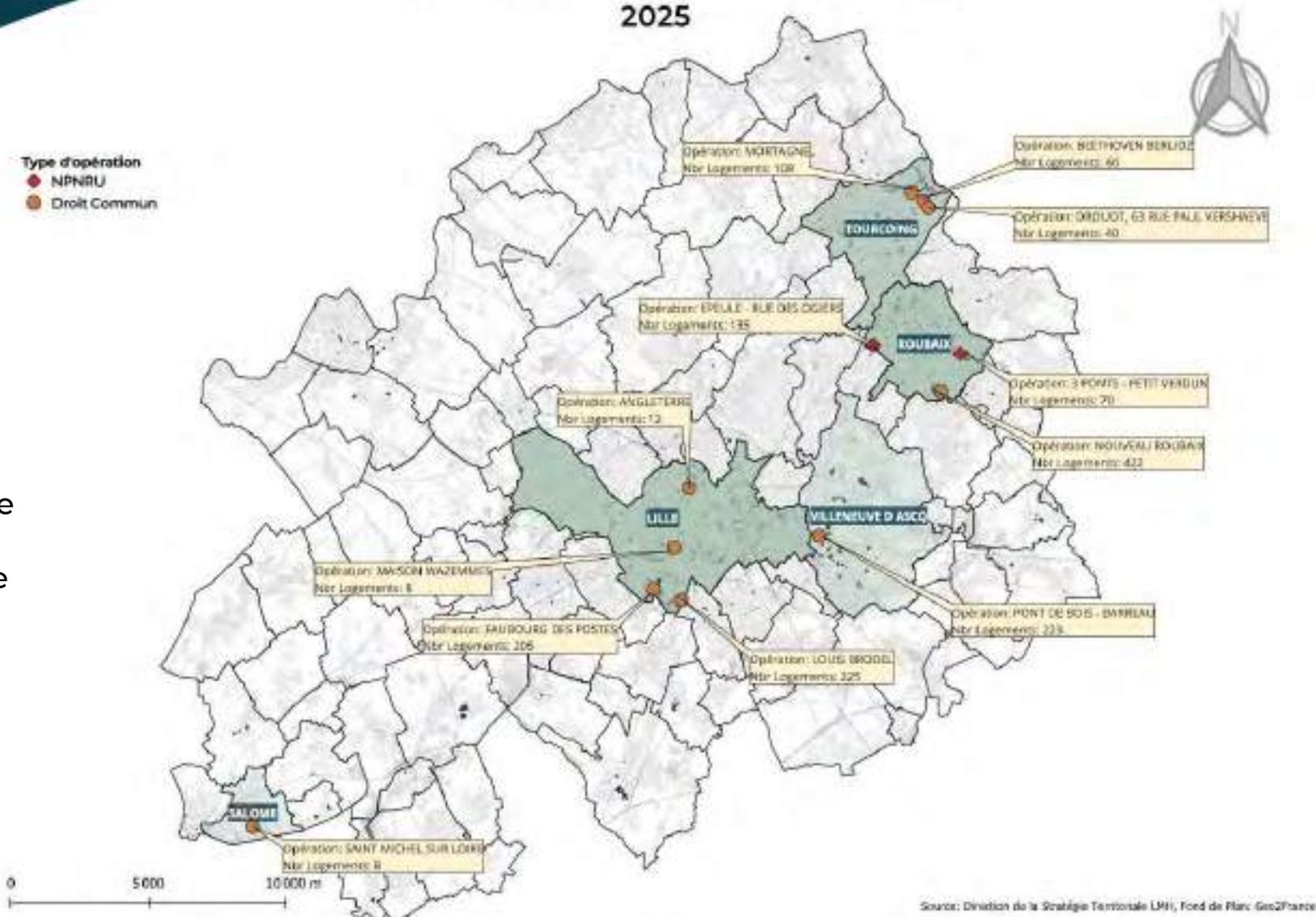
LILLE – SARRAZINS
Livraison en avril

Programmation des réhabilitations LMH 2025

Période n°1 2024 à 2026

1 522 logements en cours de montage pour un dépôt de programmation au cours de l'année 2025

- 1251 logements en DC
- 271 logements en NPRU



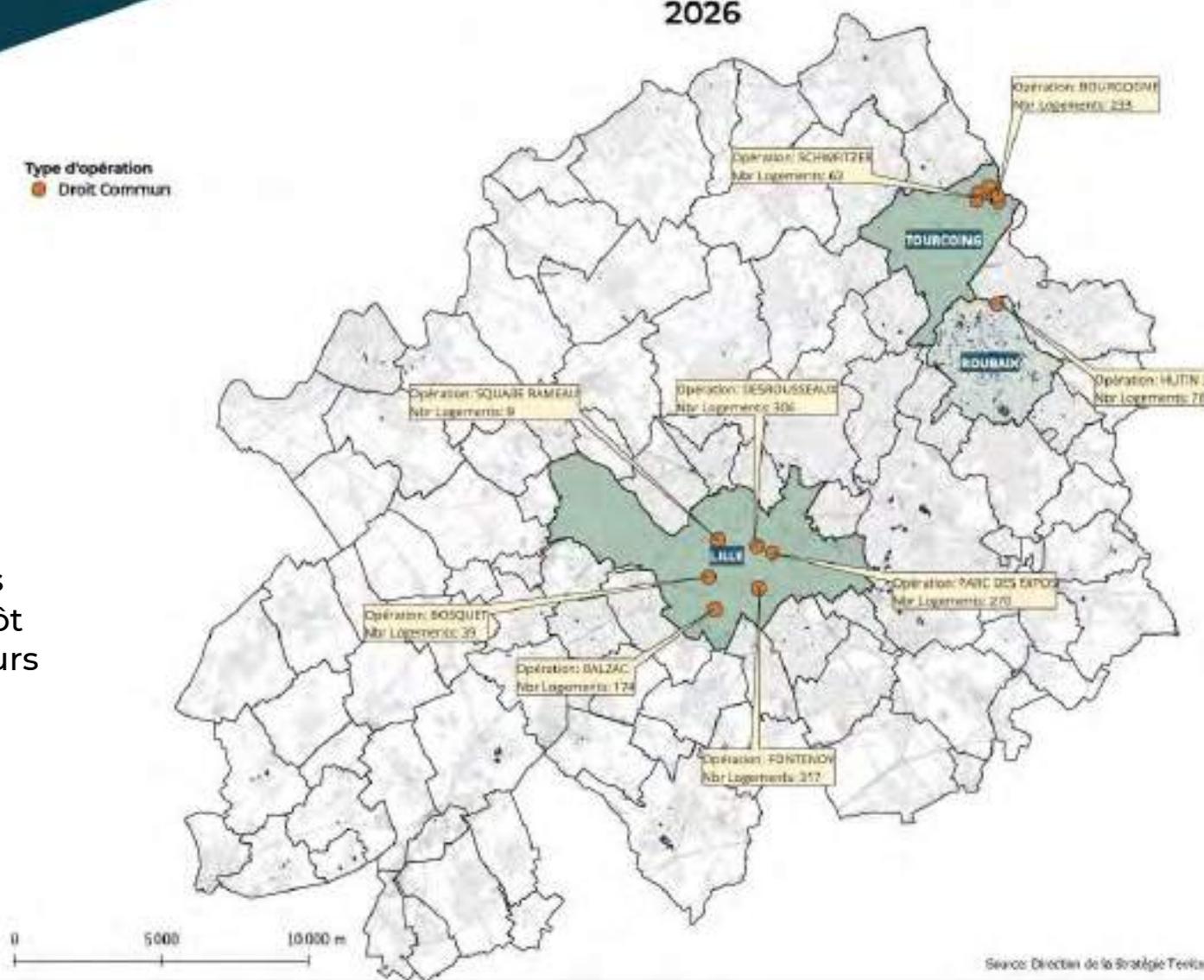
Programmation des réhabilitations LMH 2026

Type d'opération
● Droit Commun

Période n°1 2024 à 2026

1 489 logements en cours
de montage pour un dépôt
de programmation au cours
de l'année 2026

Uniquement en droit
commun



EN COMPLÉMENT DES RÉHABILITATIONS LOURDES, UNE INTERVENTION SUR LE PATRIMOINE EXISTANT

Entretien de notre parc

(changements d'équipements et/ou remplacement de composants)

et

intervention sur les logements diffus

Budget : **90 M€** entre 2024/2026

Travaux programmés

Interventions pour
14 877 logements
soit 142 résidences

Plan ascenseurs

104 interventions
prévues

Plan chauffage

En cours de
finalisation sur les
volumes

Diffus

2024 / 2025

Interventions pour 55
logements

Programmation des Réhabilitations LMH à partir de 2027

Type d'opération

● Droit Commun

Période n°2 : 2027 à 2029

Pré-ciblage de plus
de 4200 logements



Programmation réhabilitations

Période n°3 : 2030 à 2035

Une programmation dont les priorités restent à définir en fonction :

- Des décalages calendaires des opérations précédentes
- Des audits énergétiques réalisés
- Des suites données à la stratégie nationale et métropolitaine de renouvellement urbain

Conclusion

Prochaine étape : un PSP décarboné

- ❖ Renforcer la vision prospective, stratégique, territoriale du PSP et performer les priorités proposées en fonction des opportunités et des contraintes (« gare de triage »)
- ❖ Aller vers un PSP plus intégré et décarboné
 - ❖ **Evolution des critères d'analyse du PSP**
 - *indicateur carbone (enveloppe et GES)*
 - *indicateur vecteur énergétique et du potentiel de raccordement au RCU*
 - *indicateur confort d'été*
 - *indicateurs de résilience (potentiels de surélévation, densification ...)*
 - *indicateurs Données de l'Occupation Sociale*
 - ❖ **Lancement d'une campagne de DPE à l'échelle des résidences pour bien connaître notre parc et prioriser nos opérations de réhabilitation**
- ❖ **Evolution du périmètre avec l'intégration de :**
 - La stratégie spécifique d'intervention sur les diffus
 - Plan pluriannuel de la maintenance et des travaux programmés
 - L'intervention sur les logements spécifiques
 - Plan de vente

Conseil d'Administration 28 mai 2024

Plan financier Moyen long terme

Paramètres opérationnels du PMT

- **Construction d'un PMT intégrant des recettes et des économies**
 - Des hypothèses de chiffres d'affaires incluant :
 - L'application systématique de l'IRL
 - La vente de 100 logements en diffus par an, répartis en 70 en ventes pleines et 30 BRS
 - Le maintien de la politique de remise au loyer plafond initié des 2016
 - Accroissement du chiffre d'affaires de la diversification (LLI, commerces et parkings, etc...)
 - Une trajectoire de gestion de la part de LMH
 - Des efforts sur les coûts de structure (frais de gestion et frais de perso),
 - Un effort conséquent sur la lutte contre la vacance de logement / parking / commerce (objectif à 3% d'ici 2029)
 - Le maintien d'une ambition forte sur la maîtrise du coût des impayés de loyer (objectif à 1,95% des 2025)

Paramètres opérationnels du PMT

- **Construction d'un PMT intégrant des dépenses d'exploitation et d'investissements**
 - Un niveau important d'intervention en maintenance par logement avec une baisse progressive au fur et à mesure de la réhabilitation du parc pour se rapprocher des standards de la profession (passage de 22,2% des loyers à 19,2% en 2031).
 - Maintien d'un effort de rattrapage en remplacement de composant (investissement dans le remplacement des composants) pour faire patienter le patrimoine qui sera réhabilité avec une dépense 110 millions d'euros sur la période,
 - Le programme de réhabilitation présenté 11 712 logements sur la période 2024->2035 à 85 K€ en moyenne par logement (en euros constants).
 - Une ambition de développement à 5750 OS sur la période, incluant a minima 3600 LLS et 2250 lots en diversification. Pour un de progression du parc de 1% net par an [production - (ventes + démolitions)].



Paramètres macro-économique et évolution des loyers

Indices et taux

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 à 2072
Taux d'inflation	4,8	2,8	2,3	2,1	2	2	2	2	2	2	2
Taux de variation de l'ICC	5,2	3,8	3	2,7	2,5	2,3	2	2	2	2	2
Taux de variation de l'IRL	3,5	3,5	3,6	2,4	2,1	2	2	2	2	2	2
Taux du livret A	3	3	2,7	2,3	2	2	2	2	2	2	2
Taux de rémunération de la trésorerie	3,4	3,5	2,7	2,3	2	2	2	2	2	2	2
Taux de livret A - Taux d'inflation	-1,8	0,2	0,4	0,2	0	0	0	0	0	0	0
Taux de livret A - Taux de variation de l'IRL	-0,5	-0,5	-0,9	-0,1	-0,1	0	0	0	0	0	0
Taux de livret A - Taux de rémunération de la trésorerie	-0,4	-0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Les hypothèses proviennent des paramètres de la Banque des Territoires d'avril 2023 transmis par la fédération sauf pour le TLA qui retient la décision récente du gouvernement de fixer le taux du livret A à 3% durant les 18 prochains mois.



Programme de réhabilitation 2024 / 2035 – (1/2)

- **11 712 logements sur la période 2024->2035 à 85 K€ en moyenne par logement (en euros constants).**
 - Soit 1,160 milliards d'euros d'investissement, décomposés comme suit :
Projection en euros courants :
 - Dont 17,10% de FP : 198 millions d'euros
 - Dont 9,22% de subventions : 107 millions d'euros
 - Dont 73,7% de recours à l'emprunt : 855 millions d'euros



Programme de réhabilitation 2024 / 2035 – (2/2)

Travaux immobilisés logts														
Nombre total de logts et equiv logts	33	464	1 040	1 208	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	11 712
Investissement	8 007	50 939	79 020	87 925	95 792	98 712	100 052	102 053	104 346	106 176	109 060	110 466	116 313	1 160 855
<i>en k€ logts et equiv logts</i>	242,64	109,78	75,98	72,79	95,79	98,71	100,05	102,05	104,35	106,18	109,06	110,47	116,31	98,12
Fonds propres	1 457	9 170	6 796	13 270	16 743	17 768	18 009	18 370	18 782	19 112	19 631	19 884	20 936	198 471
<i>en % de l'investissement</i>	18,20%	18,00%	8,60%	15,09%	17,48%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	17,10%
Subventions	603	6 264	9 333	12 048	10 837	9 166	8 004	8 164	8 283	8 494	8 531	8 837	9 024	106 986
<i>en % de l'investissement</i>	7,53%	12,30%	11,81%	13,70%	11,31%	9,29%	8,00%	8,00%	7,94%	8,00%	7,82%	8,00%	7,76%	9,22%
Emprunt	5 947	35 505	62 891	62 608	68 212	71 778	74 039	75 519	77 280	78 570	80 898	81 745	86 352	855 399
<i>en % de l'investissement</i>	74,27%	69,70%	79,59%	71,21%	71,21%	72,71%	74,00%	74,00%	74,06%	74,00%	74,18%	74,00%	74,24%	73,69%

Les opérations non identifiées ont été travaillées soit en retenant les opérations NPRU selon les dernières FAT, soit les opérations de droit commun ayant fait l'objet d'un passage en CPI en opportunité, soit selon des ratios. La production non identifiée avec ratio dispose des caractéristiques suivantes :

- PRP droit commun 85 k€,
- PRP droit commun diffus 180 k€,
- 17,1% de FP / 9% de de subvention / 26% Eco Prêt / 48% PAM



Ambition de développement 2023 / 2035 – (1/3)

5750 OS logements sur la période

- A minima 3600 LLS (PLUS / PLAI / PLS) à 185 k€ en moyenne, et 240 unités 2250 unités en diversification (LLI / Commerces / produits spécifiques étudiants/Pensions de famille...) à 210 k€ en moyenne, soit un investissement de 1,227 milliards d'euros

Projection en euros courants :

- Dont 20% de FP : 245 millions d'euros
- Dont 7% de subventions : 85 Millions d'euros
- Dont 73% de recours à l'emprunt : 897 millions d'euros



Ambition de développement 2023 / 2035 – (2/3)

Pour le développement, nous avons retenu l'ensemble des opérations ayant une programmation 2023 puis nous avons simulé des opérations non identifiées en tenant compte des contraintes suivantes: réalisation de la convention MEL, réalisation des objectifs de RO soit **5750 OS / 5509 livraisons sur la période 2023 à 2035**.

En nombre de logements livrés	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	TOTAL	
Nouveaux logements par secteur de financement														
PLAI	81	127	141	37	89	95	100	100	100	100	100	100	1 170	21%
PLUS	119	196	166	54	142	142	150	150	150	150	150	150	1 719	31%
PLS	36	40	126	55	123	143	150	150	150	150	150	150	1 423	26%
PLI	14	16	15	300	300	300	30	30	30	30	30	30	1 125	20%
Autres	1	31	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	72	1%
Nouveaux logements par nature														
Neuf	196	254	148	40	25	0	0	0	0	0	0	0	663	
VEFA	54	127	300	446	629	680	430	430	430	430	430	430	4 816	
Acquisition Amélioration Groupe	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	
Usufruit locatif	1	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	
Total nouveaux logements livrés	251	410	448	486	654	680	430	430	430	430	430	430	5 509	
<i>Taux de logements nouveaux en %</i>	<i>0,78%</i>	<i>1,28%</i>	<i>1,39%</i>	<i>1,51%</i>	<i>2,02%</i>	<i>2,06%</i>	<i>1,28%</i>	<i>1,27%</i>	<i>1,26%</i>	<i>1,25%</i>	<i>1,23%</i>	<i>1,22%</i>		

La production non identifiée dispose des caractéristiques suivantes :

- surface moyenne 63 m²,
- PRP LLI de 3000 euros par m² soit le 189 k€ par lgt,
- PRP LLS 2800 euros par m² soit 176 k€ par lgt

Ambition de développement 2023 / 2035 – (3/3)

Opérations nouvelles logts et struct co	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Nombre de logts et equiv. Logts	447	529	654	680	430	430	430	430	430	430	430	430	5 750
Investissement	83 169	117 993	130 444	139 988	87 970	89 729	91 524	93 354	95 221	97 126	99 068	101 050	1 226 636
<i>en k€ /logts et equiv logts</i>	<i>186,06</i>	<i>223,05</i>	<i>199,46</i>	<i>205,86</i>	<i>204,58</i>	<i>208,67</i>	<i>212,85</i>	<i>217,10</i>	<i>221,44</i>	<i>225,87</i>	<i>230,39</i>	<i>235,00</i>	<i>213,33</i>
Fonds propres	16 595	23 075	26 089	27 998	17 594	17 946	18 305	18 671	19 044	19 425	19 814	20 210	244 764
<i>en % de l'investissement</i>	<i>19,95%</i>	<i>19,56%</i>	<i>20,00%</i>	<i>19,95%</i>									
Subventions	12 352	7 097	9 480	10 172	10 942	6 956	7 095	3 996	4 076	4 158	4 241	4 326	84 891
<i>en % de l'investissement</i>	<i>14,85%</i>	<i>6,01%</i>	<i>7,27%</i>	<i>7,27%</i>	<i>12,44%</i>	<i>7,75%</i>	<i>7,75%</i>	<i>4,28%</i>	<i>4,28%</i>	<i>4,28%</i>	<i>4,28%</i>	<i>4,28%</i>	<i>6,92%</i>
Emprunt	54 223	87 822	94 875	101 818	59 434	64 827	66 124	70 687	72 101	73 543	75 013	76 514	896 980
<i>en % de l'investissement</i>	<i>65,20%</i>	<i>74,43%</i>	<i>72,73%</i>	<i>72,73%</i>	<i>67,56%</i>	<i>72,25%</i>	<i>72,25%</i>	<i>75,72%</i>	<i>75,72%</i>	<i>75,72%</i>	<i>75,72%</i>	<i>75,72%</i>	<i>73,13%</i>



Hypothèses liées à la sortie de patrimoine

1) La démolition NPRU se décompose comme suit:

	2 024	2 025	2 026	2 027	TOTAL
Total démolitions	- 439	- 274	- 431	- 59	- 1 203
<i>en % du parc</i>	<i>1,36%</i>	<i>0,85%</i>	<i>1,34%</i>	<i>0,18%</i>	

2) Concernant l'activité vente, elle a été simulée à hauteur de 70 cessions par an avec un objectif d'atteindre 100 cessions par an en rythme de croisière dès 2026 par an avec un prix de vente moyen de 120 k€ diminué de 8k€ de frais de pré-commercialisation.

CESSION DE LOGEMENTS	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	TOTAL
Vente Hlm	- 70	- 80	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 100	- 1 150



Résultat de la simulation

Rappel des concepts et des définitions :

=>**L'excédent brut d'exploitation** intègre l'ensemble des charges et produits impliquant un flux de trésorerie hors compte & exceptionnel et annuité des emprunts, il permet de mesurer la rentabilité du cœur de métier

=>**l'autofinancement courant** intègre l'ensemble des charges et produits impliquant un flux de trésorerie (hors compte exceptionnel) et l'annuité en capital des emprunts liés à l'activité locative ;

=>**l'autofinancement net HLM** intègre le compte exceptionnel. Il représente la marge dont dispose l'organisme pour financer ses investissements (hors capital de la dette, déjà intégré dans son calcul). **Le seuil d'alerte est un taux d'autofinancement < à 3% des loyers;**

=>**le potentiel financier** correspond à la marge d'investissement propre de la structure. Il est égal au fonds de roulement dont sont soustraits les dépôts de garantie (compte 165) et les provisions pour gros entretien (comptes 153-158). Il s'agit des fonds propres disponibles pour l'investissement et la construction ;

=>**le potentiel financier à terminaison** est calculé à partir du potentiel financier, dont sont retranchées les dépenses restant à comptabiliser sur les opérations engagées et auquel sont ajoutés les emprunts et subventions restant à contracter sur les opérations engagées. Au terme des opérations, l'indicateur permet d'évaluer le niveau des fonds propres résiduels et de vérifier que les immobilisations sont bien financées par des capitaux de long terme. **Le seuil d'alerte est un potentiel financier à terminaison < 0€.**

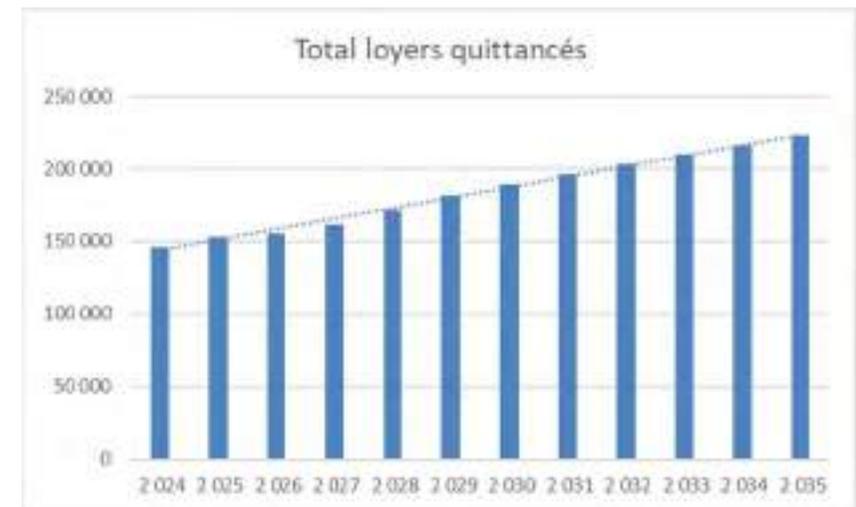


Résultat de la simulation – le chiffres d'affaires

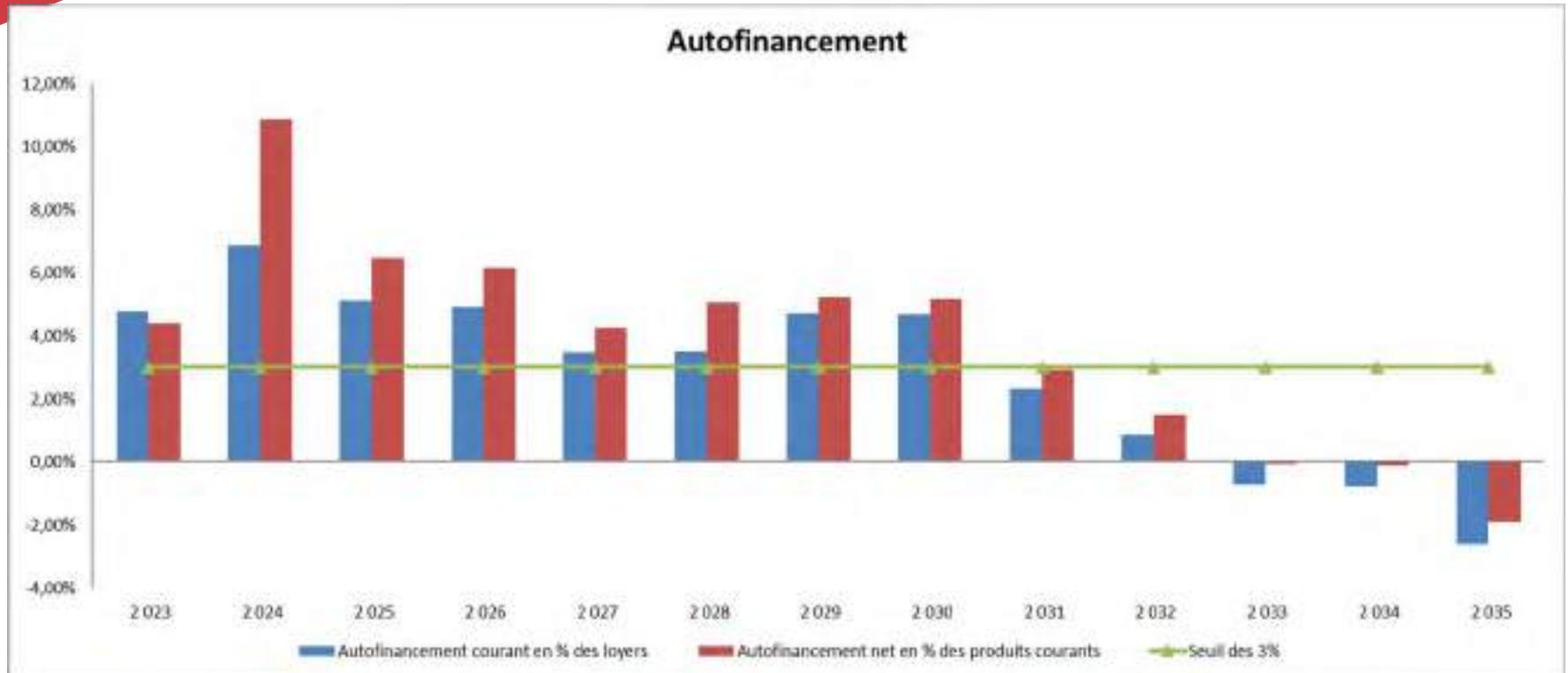
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	TOTAL	CAGR
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	151 135	156 673	160 528	163 993	167 365	170 802	174 306	177 878	181 520	185 232	187 917	191 675	2 069 021	2.0%
Structures collectives	5 132	5 235	5 339	5 446	5 555	5 666	5 779	5 895	6 013	6 133	6 256	6 381	68 831	1.8%
Autres (commerces, antennes...)	10 986	11 191	8 193	8 532	8 812	9 102	9 392	9 692	9 992	10 292	10 592	10 902	117 678	-0.1%
Impact des Ventes et Démolitions	- 818	- 2 851	- 4 695	- 6 193	- 7 015	- 7 602	- 8 211	- 8 841	- 9 493	- 10 167	- 10 865	- 11 586	- 88 336	19.0%
Impact des Travaux	451	920	1 101	1 307	3 211	5 028	5 501	6 219	6 875	7 452	8 088	8 690	54 842	28.0%
Loyers des Opérations nouvelles (y cts lots annexes)	406	1 732	3 692	6 801	11 561	16 940	21 380	24 706	28 156	31 734	35 444	39 289	221 840	46.4%
Perte de loyers / vacance logements	- 8 894	- 7 597	- 6 317	- 5 494	- 5 389	- 5 270	- 5 422	- 5 570	- 5 718	- 5 868	- 6 022	- 6 179	- 73 739	-3.1%
Total loyers quittancés avant RLS	158 399	165 302	167 841	174 392	184 100	194 665	202 726	209 980	217 344	224 808	231 409	239 173	2 370 138	3.5%
Total RLS	- 12 050	- 12 100	- 12 216	- 12 538	- 12 867	- 13 252	- 13 642	- 14 059	- 14 492	- 14 935	- 15 390	- 15 852	- 163 392	2.7%
Total loyers quittancés nets de RLS	146 349	153 202	155 625	161 854	171 232	181 413	189 084	195 921	202 852	209 873	216 019	223 321	2 206 746	1.6%

L'augmentation du CA de loyer est de 3,6% par an en moyenne, c'est une augmentation tout à fait correcte pour le secteur.

Les loyers perçus dans le cadre de l'opération Vauban entre 2024 et 2025 sont ensuite perdus et neutralisent visuellement la hausse des loyers naturelle des commerces.



Résultat de la simulation – l'autofinancement

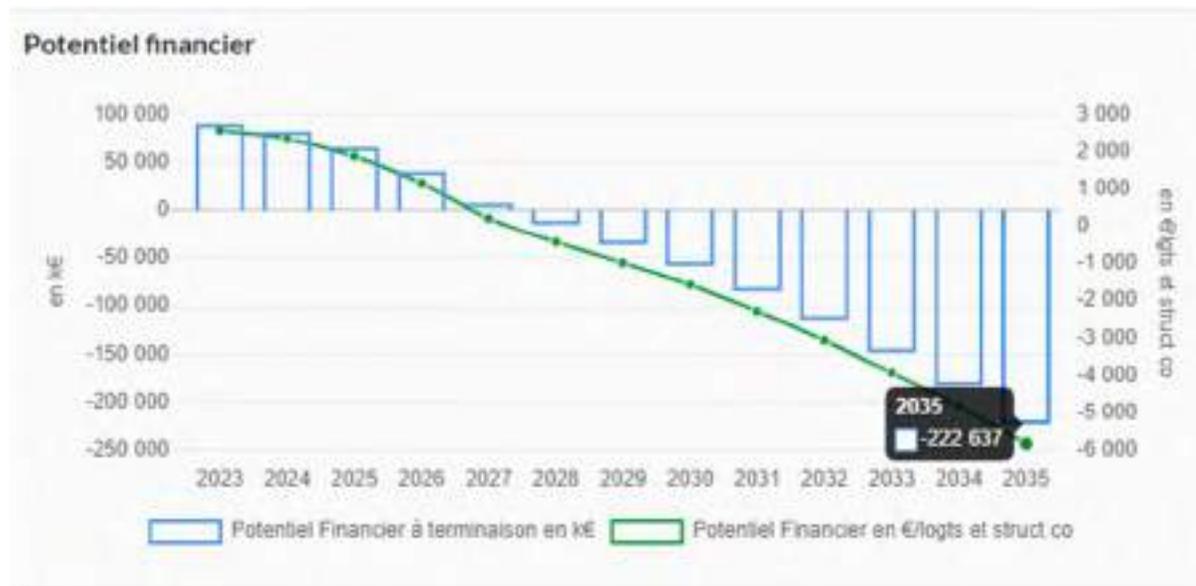


Des effets d'achats / transfert de fonciers importants dans des SCCV en vu de leur transformation en logement ont été neutralisés pour faciliter la lecture.

On constate que l'autofinancement net se dégrade pour descendre en-dessous du seuil d'alerte des 3% (2031) et que le résultat exceptionnel hors cession participe activement à l'autofinancement. Enfin, l'autofinancement est structurellement en dessous des 10% de cette année.



Résultat de la simulation – le potentiel financier à terminaison



Hypothèse d'atterrissage du potentiel financier :

- - 223 millions d'euros en 2035
- Avec une dégradation qui s'amplifie à partir de 2031

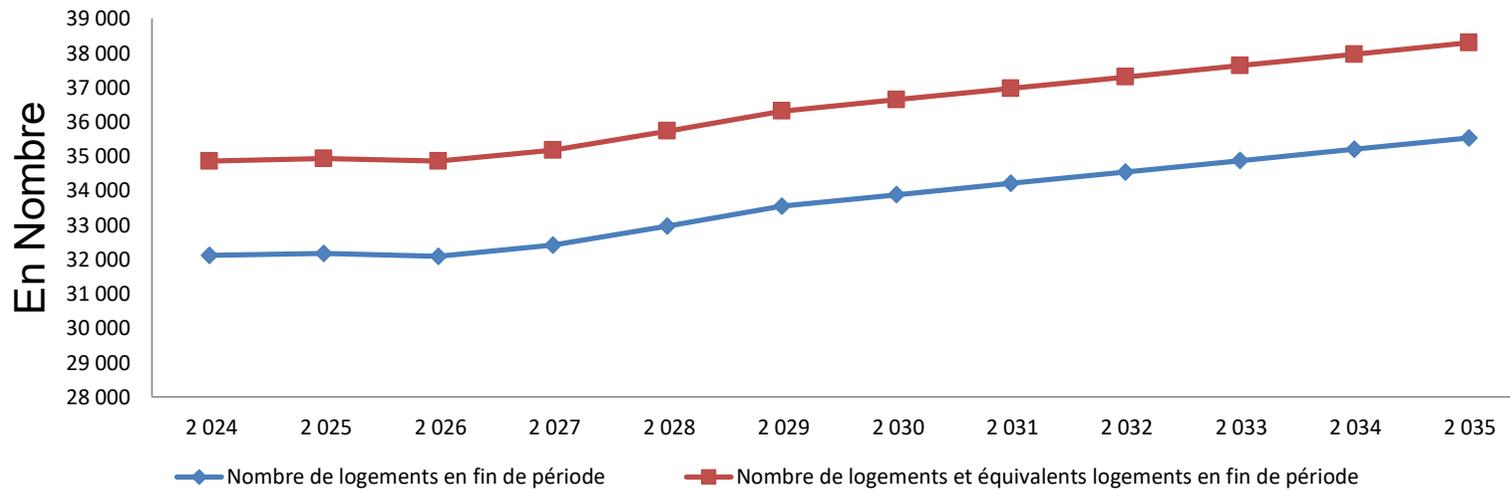
L'autofinancement net et les cessions d'actifs ce qui représentent les ressources internes de l'office ne permettent de couvrir les besoins en fonds propres de nos investissements. A partir de 2027, l'office n'a plus de ressources et par extrapolation il n'y a plus de trésorerie dans l'entreprise.

Les efforts de gestion déjà pris en hypothèse permettent des économies de l'ordre de 80 millions d'euros sur ce potentiel financier.



Résultat de la simulation – L'évolution du parc

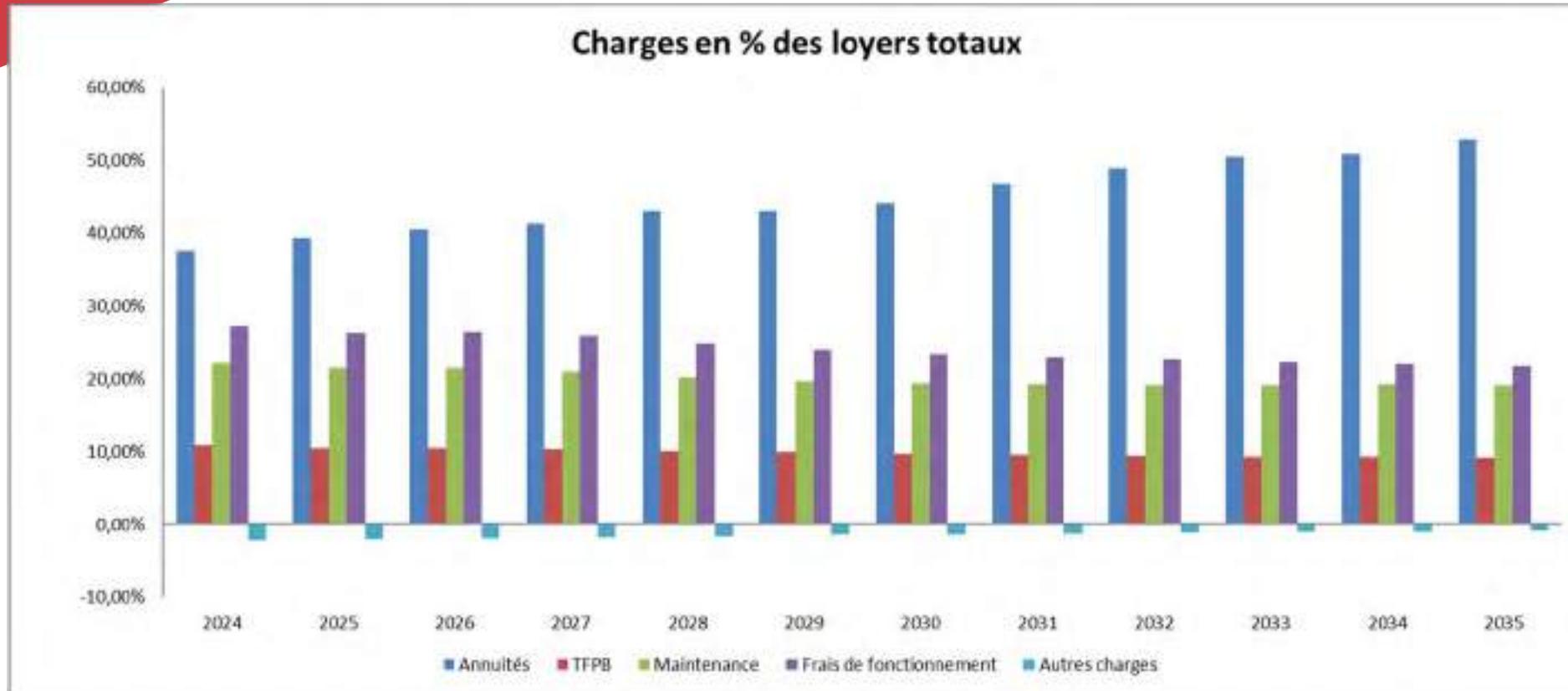
Evolution du parc locatif logements et structures collectives



Graphique 1	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035
Nombre de logements en fin de	32 112	32 168	32 085	32 411	32 965	33 545	33 875	34 205	34 535	34 865	35 195	35 525
Nombre de logements et équiva	34 850	34 928	34 845	35 171	35 725	36 305	36 635	36 965	37 295	37 625	37 955	38 285

Une croissance du parc modeste de 12% nets sur 12 ans soit une croissance annuelle moyenne de 1% [production – (ventes + démolition)]

Structure d'exploitation



Graphique 1	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Annuités	37,6%	39,4%	40,6%	41,4%	43,1%	43,2%	44,2%	46,7%	48,9%	50,5%	50,9%	52,9%
TFPB	10,8%	10,5%	10,5%	10,3%	10,1%	9,9%	9,7%	9,6%	9,4%	9,3%	9,3%	9,2%
Maintenance	22,2%	21,6%	21,5%	21,0%	20,2%	19,7%	19,4%	19,3%	19,2%	19,2%	19,3%	19,2%
Frais de fonctionnement	27,2%	26,4%	26,4%	25,9%	24,9%	23,9%	23,4%	23,0%	22,6%	22,3%	22,1%	21,7%
Autres charges	-2,2%	-2,0%	-1,9%	-1,7%	-1,6%	-1,4%	-1,3%	-1,2%	-1,1%	-1,0%	-1,0%	-0,9%
TOTAL	95,6%	95,8%	97,1%	96,8%	96,9%	95,3%	95,4%	97,4%	99,1%	100,3%	100,6%	102,1%



Les hypothèses d'équilibre financier du projet CAP 26

Des décisions à prendre avant fin 2025 pour permettre d'atteindre les ambitions posées :

- Un apport de capitaux extérieurs, de l'ordre de 120 à 150 millions d'euros,
- Une hausse des ventes en diffus pour reconstituer les FP au fur et à mesure du développement
 - Une hausse à 130 logements par an permet de dégager 67 millions d'euros courants en plus
 - La vente dès que possible et selon la réglementation des LLI livrés de 2026 à 2028
- L'intégration de ventes en bloc, ce qui aura pour effet de baisser le taux de croissance net du patrimoine de LMH, mais d'augmenter le nombre de LLS sur la MEL.

D'autres variables potentielles :

- L'intégration d'aides complémentaires de l'état notamment sur les réhabilitations seconde vie.
- Des mutualisations de production avec d'autres structures du logement social ou institutionnels, démembrements fonciers,...
- En attendant, l'ambition de construction sera adaptée à l'avancement de la recherche des

Annexes complémentaires



Diverses hypothèses

- 1) Intégration du remboursement des 40 m€ de titres participatifs entre 2029 et 2035.
- 2) Investissement de 2 m€ sur fonds propres dans les immobilisations de structure
- 3) Taux de vacance sur le parc existant:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et au-delà
Taux de vacance sur les logements	6,8	5,9	5	4,1	3,5	3,3	3	3	3

- 4) Taux d'impayé sur le parc existant (ce n'est pas le coût de l'impayé qui ne tient pas compte des variations des provisions, mais uniquement des passages en perte:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et au-delà
Taux des impayés	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61



Hypothèses liées aux emprunts

Type d'emprunts

N° du type d'emprunt	Nom du type d'emprunt	Emprunts indexés/Livret	Taux d'intérêt/Marg	Application d'un taux Plancher (Taux plancher en	Durée de l'emprunt	Taux de progressivité	Durée du différé d'amortissement
1	PLUS Bati	Oui	0,6	Non	0	40	0	0
2	PLUS Foncier	Oui	0,6	Non	0	60	0	0
3	PLAI Bati	Oui	-0,2	Non	0	40	0	0
4	PLAI Foncier	Oui	-0,2	Non	0	60	0	0
5	PLS Bati	Oui	1,11	Non	0	40	0	0
6	PLS Foncier	Oui	1,11	Non	0	60	0	0
7	PLI Bati	Oui	1,4	Non	0	35	0	0
8	PLI Foncier	Oui	1,4	Non	0	50	0	0
9	PLUS ALS NPNRU	Oui	-2,1	Oui	0,25	40	0	11
10	PLAI ALS NPNRU	Oui	-2,1	Oui	0,25	50	0	15
11	BANCAIRE 20 ANS	Oui	4	Non	0	20	0	0
12	BANCAIRE 25 ANS	Oui	4,1	Non	0	25	0	0
13	BANCAIRE 30 ANS	Oui	4,3	Non	0	30	0	0
14	PLUS ALS DC	Oui	-2,25	Oui	0,25	40	0	0
15	PLAI ALS DC	Oui	-2,25	Oui	0,25	40	0	0
16	PLS ALS DC	Oui	-1,75	Oui	0,25	40	0	0
17	PAM 25	Oui	0,6	Non	0	25	0	0
18	ECO PRET 25	Oui	-0,2	Non	0	25	0	0

Hypothèses liées à l'investissements

Hypothèses liées aux investissements

Impact sur le potentiel financier

Mobilisation des fonds propres pour les logements familiaux	A l'OS
-------------------------------------------------------------	--------

Hypothèses liées aux investissements logements familiaux

Hypothèses liées aux opérations nouvelles de logements locatifs

Maintenance courante	540	€/lgt	avec un différé de	ans
Gros entretien	740	€/lgt	avec un différé de 5	ans
Provision pour gros entretien	0	€/lgt	avec un différé de 0	ans

Taux de vacance logements	0,65	%
Taux de vacance sur les garages / parkings	20	%
Taux de vacance sur les commerces		%

Variation à la hausse / baisse selon l'évolution du patrimoine logements

Frais de personnel		€/logt
Frais de gestion		€/logt
Application des frais de personnel et de gestion sur la variation des logts par tranche de :	1	

Montage et conduite d'opération locative

Taux pour la maîtrise d'ouvrage directe	3,5	%
Taux pour les acquisitions en VEFA	2	%
Taux pour la réhabilitation	3,5	%

Pour la maintenance, nous avons repris les hypothèses pour nos équilibres d'opérations à savoir un forfait de 540 euros/an/lgt,

Pour la provision gros entretien, nous avons raisonné en %age du coût d'investissement hors terrain.

Soit un coût au logement de 176 k€ (2800 euros du m² par 63 m² de surface moyenne) => abattement foncier 30% => une base de 126 k€ sur laquelle on applique un taux de 0.6% soit un coût au logement de 740 euros.

Pour la vacance logement/pk/commerce mêmes hypothèses que celles reprises dans nos équilibres,

Pour le coût de gestion des nouvelles opérations, nous ne renseignons rien car le coût de gestion est piloté sur la ligne globale qui doit tenir compte également des démolitions.



Hypothèses liées au financement du développement

	PLI	PLS	PLUS DC CONV MEL	PLUS RO CONV MEL	PLUS DC HORS CONV MEL	PLUS RO HORS CONV MEL	PLAI DC CONV MEL	PLAI RO CONV MEL	PLAI DC CONV HORS MEL	PLAI RO CONV HORS MEL
SURFACE	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
EXO TF	0	25	25	25	25	25	25	25	25	25
TF	823	705	450	450	450	450	400	400	400	400
DUREE CHANTIER	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
LOYER	11,0	9,4	6,0	6,0	6,0	6,0	5,3	5,3	5,3	5,3
PARKING	18	18	18	18	18	18				
PRP	189 000	176 400	176 400	176 400	176 400	176 400	176 400	176 400	176 400	176 400
PRP € PAR M²	3 000	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
DONT FONCIER	900	840	840	840	840	840	840	840	840	840
%AGE FP	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
%AGE SUB	0%	0%	15%	22%	5%	11%	23%	26%	11%	15%
EMPRUNT	80%	80%	65%	58%	75%	69%	57%	54%	69%	65%

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 28 mai 2024 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 16

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT,
 Philippe LAMBLIN, Joël LE NY, Marc LEVERT, Yannick MASSIET, Philippe SIBILLE

Mmes Veronique DELCOURT, Marie-Océile DFRQQ, Annie DESQUIENS, Bérengère DURET,
 Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 7

Mme Anissa BADERI	Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
M. François-Xavier CADART	Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
Mme Nicole CRFPIN	Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS
Mme Josiana DELEMER	Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
Mme Françoise DE VRIEZE	Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
M. Marcel-Alain LEQUENNE	Pouvoir à M. Henri DELIGNE
M. Yvon PETRONIN	Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS

A 17h15

M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Guillem CANNEVA, Directeur Adjoint de la DDTV, représentant Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM
 Mme Divine MASENGESHU, représentant Madame Mireille MAUPAS, Responsable du Service Dette et
 garanties d'emprunt MEL.
 Mme Emilie POISSONNIE, Commissaire aux Comptes

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Frédéric BACHELARD, Responsable du service concertation locative, qualité de vie résidentielle
 Youssef CHOUIF, Directeur de la Stratégie Territoriale
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Sébastien LEFEBVRE, Directeur du Développement Immobilier
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation
 Charles WALLERAND, Directeur du Patrimoine et de la Réhabilitation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Marion MESTDAIS, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Eva NANYNCK, Responsable de la Stratégie Patrimoniale et Grands Projets
 Florence REGOUDI, 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. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
 M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

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

Siège : 425, Boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 24/B001

SERVICE Direction de la Performance et de la Gestion Financière

OBJET APPROBATION DES COMPTES 2023

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de prendre acte du bilan, du compte de résultat et de l'annexe.

Le compte de résultat fait apparaître le résultat comptable suivant :

-Total des produits :	247 510 475,53 €
-Total des charges :	251 062 501,72 €
	- 3 552 026,19 €
<i>Dont relevant du SIEG</i>	- 3 293 951,19 €

Conformément aux dispositions prévues par les articles R 423.27 et R. 423.62-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce résultat comptable sera affecté :

- ☞ En priorité dans la limite des plus-values réalisées sur l'exercice 2023 au compte 10685 « Plus-values réalisées sur cessions immobilières » à hauteur de 5 162 395,73 € (dont 4 939 177,69 € relevant du SIEG).
- ☞ Le reliquat sera quant à lui affecté au compte de Report à Nouveau pour un montant de - 8 714 421,92 € (dont - 8 233 128,88 € relevant du SIEG).

Affectation	Exercice 2022			Exercice 2023		
	31/12/2022 avant affectation du résultat	31/12/2022 après affectation du résultat	Variation (Résultat de l'exercice)	31/12/2023 avant affectation du résultat	31/12/2023 après affectation du résultat	Variation (Résultat de l'exercice)
10685 : Plus-values réalisées sur cessions immobilières	116 592 698,85 €	122 553 837,10 €	5 960 938,25 €	122 553 837,10 €	127 718 032,83 €	5 162 395,73 €
<i>Dont relevant du SIEG depuis 2021</i>	<i>8 077 897,68 €</i>	<i>13 590 462,18 €</i>	<i>5 512 564,50 €</i>	<i>13 590 462,18 €</i>	<i>18 529 639,87 €</i>	<i>4 939 177,69 €</i>
11000 : Report à nouveau	128 445 370,42 €	130 094 756,91 €	1 649 386,49 €	130 094 756,91 €	121 380 334,99 €	- 8 714 421,92 €
<i>Dont relevant du SIEG depuis 2021</i>	<i>9 489 432,27 €</i>	<i>10 885 068,24 €</i>	<i>1 395 635,97 €</i>	<i>10 885 068,24 €</i>	<i>2 631 937,36 €</i>	<i>- 8 233 128,88 €</i>
Résultat			7 610 324,74 €			-3 552 026,19 €
<i>dont relevant du SIEG depuis 2021</i>			<i>6 905 198,47 €</i>			<i>-3 293 951,19 €</i>

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration d'approuver les comptes 2023 détaillés dans le rapport fourni en annexe (bilan, comptes de résultat, rapport des Commissaires aux Comptes et annexe).

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

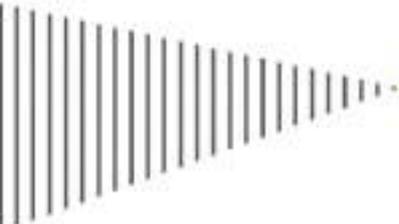
Anne VOITURIEZ

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE



Lille Métropole Habitat OPH de la Métropole Européenne de Lille

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



Lille Métropole Habitat OPH de la Métropole Européenne de Lille

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Autorités de tutelle de l'établissement Lille Métropole Habitat OPH de la Métropole Européenne de Lille,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'établissement Lille Métropole Habitat OPH de la Métropole Européenne de Lille relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français applicables aux établissements publics nationaux, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'établissement à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Comparabilité des exercices » de l'annexe aux comptes annuels qui décrit les conséquences de l'application de l'arrêté du 8 décembre 2023, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015, sur la présentation des comptes 2022.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Règles et principes comptables

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre établissement, tels que décrits dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, nous avons apprécié la correcte application des principes comptables généralement admis, et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicables aux organismes de logement social, au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

■ Estimations comptables

Les modalités de constitution de la provision pour gros entretien, d'un montant de K€ 8 418, sont détaillées dans la note 5.1 « Provisions pour Gros-Entretien » de l'annexe aux comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons apprécié la correcte application et le caractère raisonnable des hypothèses retenues et des évaluations justifiant les écritures enregistrées au cours de l'exercice 2023.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directeur général et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux administrateurs, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de nous prononcer sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des données budgétaires.

Responsabilités du directeur général par intérim et des personnes constituant la gouvernance relatives aux comptes annuels

Il appartient au conseil d'administration d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français applicables aux établissements publics nationaux ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au directeur général par intérim d'évaluer la capacité de l'établissement à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'établissement ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directeur général.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre établissement.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le directeur général par intérim, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par le directeur général par intérim de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'établissement à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lille, le 27 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Emilie Poissonnié

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le



Partie 2 - Fiche n°2.1.1

ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice 2023			TOTAUX PARTIELS	Exercice 2022
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET		
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 783 396,84	8 990 099,93
201	Frais d'établissement	1 570 888,83	1 570 888,83	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 973 477,34	2 218 375,38	1 755 101,96		1 817 280,48
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	14 169 476,65	11 141 181,77	3 028 294,88		7 172 819,45
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 161 315 738,55	1 112 036 154,41
2111	Terrains nus	19 724 889,82	4 106 984,31	15 617 905,51		15 335 045,41
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	160 455 145,55	0,00	160 455 145,55		143 406 518,71
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	1 629 198 353,35	779 611 725,98	849 586 627,37		811 451 359,85
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	43 088 493,00	16 122 030,18	26 966 462,82		28 634 396,43
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	59 395 733,01	22 688 201,57	36 707 531,44		38 840 179,08
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	114 263 551,86	46 619 002,21	67 644 549,65		70 663 003,02
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	15 752 947,31	11 415 431,10	4 337 516,21		3 705 651,91
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				183 160 564,97	136 072 599,08
2312	Terrains	18 897 808,71	0,00	18 897 808,71		10 653 870,39
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	165 955 550,90	2 066 926,93	163 888 623,97		125 039 346,40
238	Avances et acomptes	374 132,29	0,00	374 132,29		379 382,29
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				2 145 385,47	5 935 385,47
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	1 874 859,43	0,00	1 874 859,43		1 874 859,43
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	1 905,61	1 905,61	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	274 144,75	3 618,71	270 526,04		4 060 526,04
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	2 248 971 358,41	897 566 272,58	1 351 405 085,83	1 351 405 085,83	1 263 034 238,89
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				5 565 391,69	4 917 823,90
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	2 598 402,95	0,00	2 598 402,95		4 453 664,59
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	464 159,28	0,00	464 159,28		464 159,31
358	Temporairement loués	2 502 829,46	0,00	2 502 829,46		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	1 686 118,38	152 718,19	1 533 400,19	1 533 400,19	428 237,44
	CREANCES D'EXPLOITATION				106 384 288,05	87 358 016,44
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	21 018 497,71	10 911 256,48	10 107 241,23		6 293 748,47
412	Créances sur acquéreurs	2 613 000,00	0,00	2 613 000,00		162 212,67
414	Clients - autres activités	862 242,80	0,00	862 242,80		631 210,86
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 824 680,93	0,00	6 824 680,93		5 880 627,52
418	Produits non encore facturés	8 270 759,30	0,00	8 270 759,30		13 427 677,97
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	7 008 843,92	0,00	7 008 843,92		5 150 627,42
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	70 697 519,87	0,00	70 697 519,87		55 811 911,53
	CREANCES DIVERSES (3)				3 373 060,89	6 516 580,63
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 284 807,29	0,00	1 284 807,29		1 169 987,54
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	1 413 059,08	0,00	1 413 059,08		5 200 307,84
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	578 588,32	0,00	578 588,32		127 120,95
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	86 901,80	0,00	86 901,80		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	9 704,40	0,00	9 704,40		19 164,30
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				69 485 862,76	86 792 913,21
511	Valeur à l'encaissement	13 043,08		13 043,08		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	69 472 819,68		69 472 819,68		86 792 913,21
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	1 603 726,04		1 603 726,04	1 603 726,04	1 468 408,82
	ACTIF CIRCULANT (II)	199 009 704,29	11 063 974,67	187 945 729,62	187 945 729,62	187 481 980,44
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	2 447 981 062,70	908 630 247,25	1 539 350 815,45	1 539 350 815,45	1 450 516 219,33
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					3 850 000,00
	(3) Dont à plus d'un an					

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE



COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			208 148 278,79	0,00	196 459 721,86	0,00
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			80 709 688,58	0,00	77 461 915,43	0,00
	Achats stockés :						
	Terrains		94 869,16	94 869,16		999 220,31	
	Approvisionnementnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
	Variation des stocks :						
	Terrains		0,00	0,00		0,00	
	Approvisionnementnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		1 914 918,17	1 914 918,17		1 133 060,61	
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Achats non stockés de matières et fournitures	23 271 692,22	1 554 144,39	24 825 836,61		29 707 041,70	
	Services extérieurs :						
	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	15 054 297,70	4 179 826,95	19 234 124,65		15 280 024,64	
	Locations		366 007,63	366 007,63		0,00	
	Charges locatives et de copropriétés		450 523,86	450 523,86		0,00	
	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	598 678,85	18 758 494,54	19 357 173,39		17 084 549,87	
	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	4 120 590,96	4 120 590,96		4 104 779,82	
	Maintenance	0,00	932 642,87	932 642,87		616 782,87	
	Autres travaux d'entretien	0,00	329 569,55	329 569,55		361 366,25	
	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	7 050,73	7 050,73		6 825,10	
	Primes d'assurances		2 755 145,40	2 755 145,40		2 061 549,14	
	Personnel extérieur à la société	21,02	9 651,95	9 672,97		113 516,54	
	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	530 120,12	2 802 499,22	3 332 619,34		2 450 681,27	
	Publicité, publications, relations publiques		347 845,21	347 845,21		287 080,73	
	Déplacements, missions et réceptions		445 725,58	445 725,58		278 816,12	
	Cotisations et prélèvements CGLLS		315 862,00	315 862,00		0,00	
	Redevances		590 851,96	590 851,96		589 461,19	
	Autres	85 526,01	1 193 132,53	1 278 658,54		2 387 759,27	
	Impôts, taxes et versements assimilés			23 953 161,41	0,00	22 295 173,45	0,00
	Sur rémunérations		418 067,06	2 040 482,12		2 452 744,65	
	Taxes foncières		480 554,00	14 672 688,18		14 372 700,45	
	Autres	6 040 341,00	301 029,05	6 341 370,05		5 429 728,35	
	Charges de personnel			35 371 936,50	0,00	32 690 266,82	0,00
	Salaires et traitements	5 089 525,16	21 090 917,10	26 180 442,26		24 119 700,15	
	Charges sociales	1 000 620,55	8 190 873,69	9 191 494,24		8 570 566,67	
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			65 440 635,43	0,00	61 459 258,26	0,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
	Immobilisations locatives		48 122 936,37	48 122 936,37		42 630 237,99	
	Autres immobilisations		4 901 458,36	4 901 458,36		6 539 590,05	
	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		1 104 793,68	1 104 793,68		1 728 056,59	
	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des créances		5 338 457,70	5 338 457,70		6 841 923,02	
	Dotations aux provisions :						
	Provisions pour gros entretien		4 082 464,67	4 082 464,67		3 032 561,33	
	Autres provisions		1 890 524,65	1 890 524,65		686 889,28	
	Autres charges			2 672 856,87	0,00	2 553 107,90	0,00
	Pertes sur créances irrécouvrables		2 672 592,69	2 672 592,69		2 552 594,53	
	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	264,18	264,18		513,37	
	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
	CHARGES FINANCIERES			23 602 025,95	0,00	16 292 027,73	0,00
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
	Charges d'intérêts (2) :						
	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		22 350 022,97	22 350 022,97		15 960 302,28	
	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts sur autres opérations		1 252 002,98	1 252 002,98		331 725,45	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			19 312 196,98	0,00	10 727 895,99	0,00
	Sur opérations de gestion		548 855,19	548 855,19		613 946,61	
	Sur opérations en capital :			18 283 341,79	0,00	10 113 949,38	0,00
	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		7 659 641,71	7 659 641,71		7 013 703,57	
	Autres		10 623 700,08	10 623 700,08		3 100 245,81	
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			480 000,00	0,00	0,00	0,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions		480 000,00	480 000,00		0,00	
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	52 569 443,69	198 493 058,03	251 062 501,72	0,00	223 479 645,58	0,00
				0,00	0,00	7 610 324,74	0,00
				dont relevant du SIEG	0,00	6 908 198,47	
				dont ne relevant pas du SIEG	0,00	702 126,27	
				TOTAL GENERAL	251 062 501,72	231 089 970,32	0,00
				(1) Dont charges sur exercices antérieurs			
				(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le



ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4		5	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		217 389 322,62	0,00	204 867 062,63	0,00
	Produits des activités		192 479 470,36	0,00	184 186 784,88	0,00
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	815 000,00			0,00	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	1 037 914,70			271 042,50	
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7014	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
7017-7018	Récupération des charges locatives	49 315 835,97			50 290 113,96	
703	Loyers :					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	2 171 624,11			2 081 010,14	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	122 006 483,40			116 869 256,46	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	471 603,27			500 800,99	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	5 011 976,45			5 132 544,85	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	165 092,84			28 370,58	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	8 432 604,24			6 315 362,21	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Prestations de services :					
706	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
705	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
7061-7062	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7064	Syndic de copropriété	164 957,75			0,00	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70671	Gestion des prêts	0,00			0,00	
70672	Autres prestations de services	49 137,96			36 930,21	
7068	Produits des activités annexes :					
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	931 450,35			0,00	
7086	Autres	1 905 789,32			2 661 352,98	
Autres 708	Production stockée (ou déstockage)		671 532,50	0,00	1 736 213,93	0,00
71	Immeubles en cours	(1 831 296,96)			2 200 513,91	
7133	Immeubles achevés	2 502 829,46			(464 299,98)	
7135	Production immobilisée		3 256 342,21	0,00	2 171 904,16	0,00
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
7222	Autres productions immobilisées	3 256 342,21			2 171 904,16	
721-Autres 722	Subventions d'exploitation		2 870 454,48	0,00	2 399 685,29	0,00
74	Primes à la construction	0,00			0,00	
742	Subventions d'exploitation diverses	2 870 454,48			2 399 685,29	
743	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		11 390 903,86	0,00	8 611 458,34	0,00
781	Provisions pour gros entretien	3 918 769,34			3 334 614,00	
78157	Dépréciations de créances	5 786 879,49			3 685 925,65	
78174	Autres reprises	1 685 255,03			1 590 918,69	
781	Transferts de charges d'exploitation		0,00	0,00	0,00	0,00
791	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	3 715 471,00			3 715 471,00	
7583	Autres produits		3 005 148,21	0,00	5 761 016,03	0,00
751-754-7581-7582-7588	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			0,00	
755						
	PRODUITS FINANCIERS		2 207 335,34	0,00	1 404 070,43	0,00
	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
761	Revenus des actions	0,00			0,00	
7611	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7612	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
7613-7618	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
762	Prêts accession	0,00			0,00	
76261-76262	Autres	0,00			0,00	
762	D'autres créances et valeurs mobilières de placement		2 207 335,34	0,00	1 404 006,85	0,00
763-764	Autres (2)	2 207 335,34			63,58	
765-766-768	Reprises sur dépréciations et provisions		0,00	0,00	0,00	0,00
786	Transfert de charges financières	0,00			0,00	
796	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00	0,00
767						
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		27 913 817,57	0,00	24 818 837,26	0,00
	Sur opérations de gestion		2 045 368,99	0,00	4 508 562,77	0,00
771	Produits des cessions d'éléments d'actif	10 363 241,00			12 025 589,00	
775	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	6 725 283,34			6 508 685,43	
777	Autres	8 779 924,24			1 776 000,06	
778	Reprises sur dépréciations et provisions		0,00	0,00	0,00	0,00
787	Transferts de charges exceptionnelles	0,00			0,00	
797						
	TOTAL DES PRODUITS	247 510 475,53	247 510 475,53	0,00	231 089 970,32	0,00
	SOLDE DEBITEUR = PERTE		3 552 026,19	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		3 293 951,17			
	dont ne relevant pas du SIEG		258 075,02			
	TOTAL GENERAL		251 062 501,72	0,00	231 089 970,32	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 avec possibilité d'anticipation aux comptes de l'exercice 2015.

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Lille Métropole Habitat applique le règlement de l'ANC n° 2014-03 mis à jour par le Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 ainsi que le nouveau règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le n°2015-04. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 sont établis conformément au plan de compte listé au titre I et présentés conformément au chapitre 2 du titre IV de l'arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation..

Les conventions suivantes ont notamment été respectées pour l'établissement des comptes sociaux :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices
- Principe de prudence
- Coûts historiques

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Notre plan stratégique CAP23, déployé au Second semestre 2022 a pour ambition de « construire un choc d'attractivité pour une reconquête des quartiers » autour de trois axes de développement :



Défi 1 / Relancer l'outil de production :

Stratégie patrimoniale et réhabilitation

Pour la Direction du Patrimoine et de la Maintenance (DPM), l'année 2023 a été marquée par une période de transition, reflétant les principaux défis et l'ambition de CAP26 à travers ses évolutions organisationnelles. La révision de l'organigramme de la DPM au sein de LMH a conduit à deux directions : la Direction de la Réhabilitation et des Travaux Programmés et la Direction du Développement Immobilier.

La Direction de la Réhabilitation et des Travaux Programmés, devenue Direction du Patrimoine et de la Réhabilitation, a fait l'objet d'une révision et d'un renforcement en termes d'effectifs et d'activités, en ajustant son positionnement pour mieux répondre aux impératifs opérationnels de CAP26, tout en maintenant une étroite coordination avec la Stratégie Patrimoniale et le PSP.

La Direction du Développement Immobilier s'est quant à elle structurée en 4 pôles : la MOD, la Qualité, le Développement et les Montages Complexes.

La Direction de la Stratégie Territoriale

Directement rattachée à la Direction Générale, la Direction de la Stratégie Territoriale (D.S.T.) a été créée en novembre 2023 pour renforcer l'accompagnement des ambitions du projet d'entreprise CAP26, plus particulièrement dans sa volonté de provoquer les conditions d'un véritable choc de l'attractivité de son offre.

Le Plan Stratégique de Peuplement

Dans le cadre du suivi engagements et des choix patrimoniaux du PSP 2022, les directions de la Stratégie Territoriale, de la Réhabilitation et des Travaux Programmés ont mis en place des lieux de rencontre et d'échanges avec les agences de proximité qui se sont déroulés de juin à novembre 2023 pour assurer un suivi et un pilotage post PSP 2022.

Le développement foncier

Dans un contexte plus difficile pour la promotion immobilière, les équipes de LMH ont réussi à maintenir une programmation ambitieuse, que ce soit pour les opérations d'acquisition en VEFA ou pour les projets en maîtrise d'ouvrage direct.

LMH s'est positionné sur des sujets plus complexes et va participer à des projets en co-promotions avec des opérateurs privés (SCCV). De nouveaux outils ont été développés pour améliorer la gestion des projets (tels que l'Accord cadre de Maîtrise d'œuvre urbaine) et pour définir les partenariats avec les opérateurs privés (comme l'Accord Cadre promoteurs). En outre, l'entreprise a mis en valeur son expertise dans la coordination des études urbaines auprès des municipalités, dans le but d'optimiser l'utilisation de ses terrains.

- 33 instances en 2023
- 24 CPI : 170 dossiers présentés et 78% d'avis favorable
- 9 CEI/Bureaux : 83 dossiers présentés et 77% d'avis favorable

Le site Vauban, à Lille :

Acquise en 2023, cette opération d'envergure développée sur 9 500 m² de bureaux et 440 m² de commerces, dans laquelle, se présenteront 150 logements (35 % en accession libre, 20 % en BRS et 45 % en LLS), s'est vu attribuée un marché de Maîtrise d'œuvre avec l'agence POST ARCHITECTES, accompagnée de DAUM ARCHITECTES.

La construction neuve :

La Direction de la Construction Neuve se divise en trois pôles : deux pôles chargés MOD et un pôle Qualité Livraison.

Les pôles MOD, en charge de structurer la filière montages de programmes via le pilotage de 11 chargés d'opération et de 4 assistantes, ont été créés afin de se positionner au plus près des équipes et des partenaires, et ainsi fiabiliser les ambitions de CAP 26.

Le pôle Qualité Livraison garanti le suivi des opérations, durant la Garantie d'insuffler une dynamique auprès des Agences de la Proximité.

Défi 2 : Animer le peuplement :

Établissement de la Direction Générale de Proximité et de son équipe

Au cours de la dernière année, une structure organisationnelle a été mise en place pour la Direction Générale de Proximité, avec la constitution d'une équipe spécialisée et compétente. Cette équipe représente le pilier des efforts déployés pour atteindre les objectifs fixés. Des responsables ont été désignés pour différentes fonctions clés telles que la Direction des Politiques Sociales, le Centre de Réclamation Clients, la Régie des Travaux, ainsi qu'un responsable de la Concertation Locative et de la Qualité de Vie Résidentielle, et un chargé de mission Tranquillité Résidentielle.

Naissance d'une nouvelle agence

Les antennes des Bords de Lys et des Weppes ont fusionné pour former l'agence Deûle et Lys, qui gère désormais 2 744 logements répartis dans 32 communes. Cette nouvelle organisation vise à harmoniser les pratiques tout en tenant compte des particularités du patrimoine.

Déploiement des points d'accueil de proximité

Lancés officiellement en mai 2023, ce sont aujourd'hui 34 points d'accueil de proximité qui ont été ouverts sur l'ensemble du territoire métropolitain Sans prise de rendez-vous préalable, LMH élargit son dispositif de traitement des sollicitations en venant au plus près des locataires et de leurs préoccupations quotidiennes.

Gestion de la régularisation des charges

L'été 2023 a été une période particulièrement fastidieuse en raison de la régularisation des charges. En effet, 62% de nos clients, soit 17 595 locataires, ont été confrontés à cette situation, principalement en raison de l'augmentation des coûts énergétiques, entraînant ainsi une forte hausse des impayés en juillet. À la fin du mois de juillet, 18 255 locataires se trouvaient en situation d'impayés de loyer et de charges.

Pour faire face à cette situation, un dispositif exceptionnel d'accompagnement des locataires a été mis en place, mobilisant tous les services du siège et des agences. Les actions entreprises comprennent :

La tenue de 3 800 rendez-vous individuels par les équipes de proximité, soit une moyenne de 160 par jour.

La proposition de plans d'apurement : près de 2 000 plans d'apurement ont été signés avec les locataires.

La contribution au Fonds de Solidarité Énergie : LMH a investi 550 000€ en fonds propres pour soutenir les mesures du Fonds de Solidarité Logement (FSL) et les aides Soli-Aides.

Renforcement des équipes en Agence

Pour renforcer les Agences, des équipes centrales ont été redéployées et un échelon territorial a été supprimé. Cette réorganisation a permis une meilleure répartition des ressources et une gestion plus efficiente des demandes des locataires.

Afin d'offrir un accompagnement plus personnalisé aux résidents en difficulté, des conseillères sociales ont été intégrées dans les agences. Cette initiative vise à répondre aux besoins spécifiques des locataires et à les soutenir dans leurs démarches.

De plus, une nouvelle fonction de "chargé de cadre de vie" a été créée, avec un effectif de 35 agents, également issus d'un redéploiement. Ces agents ont principalement été déployés sur les sites situés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), afin d'assurer une présence continue et de répondre aux besoins des résidents.

Défi 3 : Garantir une gestion Durable

Un profond travail de refonte des outils d'aide à la décision d'investissements.

L'ensemble de nos modèles d'investissements ont été revus, via des benchmarks, des travaux internes et externes, la mobilisation de nos partenaires financiers.

LMH a aujourd'hui un modèle d'investissement qui lui permet d'atteindre ses objectifs de performance :

- Investir dans des produits qui garantissent l'objectif de mixité social,
- Assurer la rentabilité des opérations sur des délais conformes à la vie du bâti (passage de 45 à 35 ans),
- Permettre un investissement rentable générant des intérêts sur FP conforme au livret A.

Une refonte complète du process de recouvrement

La situation liée aux charges a généré une tension dès 2022 sur le recouvrement des loyers et des charges. C'est donc toute la filière qui s'est mobilisée via une organisation plus souple et plus agile.

Par ailleurs, à l'été 2023, un outil unique de pilotage de la performance individuelle et globale plus puissant a été déployé, permettant un suivi journalier et une capacité de prise de décision quotidienne, aussi bien pour la filière dans son ensemble que sur des secteurs particuliers. Cet outil est le fruit du travail conjoint entre la Direction des Usages Numériques (DUN), la Direction Performance et Gestion Financière (DPGF) et la Direction Juridique, Recouvrement et Contentieux (DJRC).

Stabilisation de LMH Access, outil de gestion de la diversification

LMH a connu une hausse de 30% de son chiffre d'affaires en une année. Cette évolution est avant tout le résultat de la professionnalisation de LMH dans la gestion de ses produits diversifiés. Au service du projet CAP 26, à la fois dans la mise en œuvre de la mixité, mais aussi dans son intérêt financier, LMH Access a démontré tout l'intérêt de diversifier le parc. En quelques mois, ce sont 3 ans de retard dans la gestion des copropriétés qui ont été rattrapés, et une fonction de syndic social en cours de déploiement. La création de l'OFS est une nouvelle étape pour LMH ACCESS qui va continuer à diversifier ses produits au service du projet.

Mobilisation collective autour de la vacance

Une nouvelle organisation s'est mise en place dans le respect des attributions et plus souple dans l'accompagnement du mouvement de remise en location de nombreux logements vacants depuis plusieurs années.

Ont également été déployés un outil de pilotage et de suivi des vacances ainsi qu'un nouveau process, couplés à des budgets exceptionnels de rattrapage. L'objectif fixé étant une baisse de 18% du stocks de vacants techniques, équivalents à 300 logements, soit un CA potentiel de 1,3 million d'euros sur une année pleine.

Architecture et infrastructure informatique stable et permettant le redémarrage des projets

3 ans après la présentation du schéma directeur informatique, la DUN a pu développer en 2023 les derniers pans de son architecture, offrant ainsi :

- Une infrastructure nouvelle, data centrée, qui permet de déployer les projets avec davantage de souplesse tout en s'adaptant plus rapidement aux besoins des métiers,
- Une sécurité à la hauteur des enjeux de l'office, et des gains considérables de temps de traitement et de qualité de l'automatisation des processus.

Le lancement d'une démarche managériale

Pour accompagner le projet dans son ensemble, les Ressources Humaines ont lancé une grande démarche de refonte du modèle managérial. Des groupes de travail et de réflexions, des présentations, des temps d'échanges ont résulté à une charte globale, à la refonte du système d'évaluation et à la mise en place d'un parcours de formation ambitieux pour permettre à chacun d'être conscient des enjeux qui incombent à chaque manager.

EVENEMENTS POST CLOTURE

NEANT

CHANGEMENTS DE METHODE

NEANT

CHANGEMENT D'ESTIMATION

Concernant le foyer LA SABOTIERE à HELLEMMES, la durée d'amortissement du composant structure a été modifiée en raison de la fin du bail emphytéotique au 30/06/2025 qui ne sera pas renouvelé. Elle est donc passée de 50 à 38 ans. Le montant des amortissements est donc augmenté en conséquence sur les exercices 2023 à 2025 qui constitue un amortissement complémentaire de 291K€ pour 2023.

COMPARABILITE DES EXERCICES

L'arrêté des comptes de LMH au 31/12/2023 prend en compte l'arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

Les impacts de présentation liée à la prise en compte de ce nouvel arrêté sont limités et ne modifient pas la lecture par agrégat des états financiers. Par souci de comparabilité et afin de faire le lien avec les états financiers signés sur 2022, les impacts se présentent comme suit :

Libellés comptes (en €)	Extrait ancienne présentation 2022	Libellés comptes (en €)	Extrait nouvelle présentation 2022
Compte de résultat		Compte de résultat	
Services extérieurs :		Services extérieurs :	
Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	15 280 024,64	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	15 280 024,64
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	17 084 549,87	Locations	350 206,71
Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	4 104 179,82	Charges locatives et de copropriétés	167 243,26
Maintenance	616 782,87	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	17 084 549,87
Autres travaux d'entretien	361 366,25	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	4 104 179,82
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	6 825,10	Maintenance	616 782,87
Primes d'assurances	2 061 549,14	Autres travaux d'entretien	361 366,25
Personnel extérieur à l'organisme	113 516,54	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	6 825,10
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 450 681,27	Primes d'assurances	2 061 549,14
Publicité, publications, relations publiques	287 080,73	Personnel extérieur à la société	113 516,54
Déplacements, missions et réceptions	278 816,12	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 450 681,27
Redevances	589 461,19	Publicité, publications, relations publiques	287 080,73
Autres	2 387 759,27	Déplacements, missions et réceptions	278 816,12
		Cotisations et prélèvements CGLLS	363 130,00
		Redevances	589 461,19
		Autres	1 507 179,30

REVUE D'EXERCICE

1 – IMMOBILISATIONS

Au 31/12/2023, les immobilisations brutes s'élevaient à 2 249,0 M d'€, en augmentation de 133,7 M d'€ par rapport aux immobilisations brutes au 31/12/2022 de 2 115,3 M d'€. La variation s'explique par des acquisitions pour un montant de 154,1 M d'€ en diminution desquelles viennent les abandons de projets pour 1 260K€ et des sorties d'actifs pour 19,2 M d'€ dont :

- 6,9 M d'€ pour les cessions
- 8,4 M d'€ de renouvellements de composants
- 3,9 M d'€ de clôture de Comptes à Terme

Les immobilisations sont enregistrées aux coûts historiques.

Les comptes d'immobilisations corporelles sont débités, à la date d'entrée des biens dans le patrimoine de LMH au coût d'acquisition et/ou coût de production (frais de préparation de site ou de démolition préalable, honoraires de professionnels, les frais d'actes, les coûts internes dont coûts de production ou de remplacement, les intérêts

de préfinancement courus jusqu'à la date d'achèvement, des révisions de taxes et participations locales levées pour la construction, ...).

Les coûts internes sont estimés à raison d'un pourcentage de 3 % du montant des travaux comptabilisés au cours de l'exercice pour les opérations de constructions neuves et de réhabilitation et de 2% pour les VEFA (pourcentage du prix de revient hors foncier), cela représente un montant de 3,2 M d'€ pour l'exercice 2023, ils sont limités au coût réel du service.

Rappel :

LMH a appliqué pour la première fois en 2005 la nouvelle réglementation dite CRC 2002-10 et 2004-06 sur les actifs.

Les constructions existantes ont fait l'objet d'une décomposition par composants en appliquant au coût global (Prix de revient de l'opération) les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB.

Les composants retenus par LMH selon la ventilation du CSTB sont les suivantes :

Composants	Collectifs	Individuels	Durée en année
Structure et ouvrages assimilés	77,7%	80,8%	50 ans
Menuiseries extérieures	3,3%	5,4%	25 ans
Chauffage	3,2%	3,2%	25 ans collectifs / 15 ans individuels
Electricité	5,2%	4,2%	25 ans
Etanchéité	1,1%		15 ans
Ascenseur	2,8%		15 ans
Plomberie – Sanitaire	4,6%	3,7%	25 ans
Ravallement avec amélioration	2,1%	2,7%	15 ans
	100,0%	100,0%	

Les travaux d'amélioration (réhabilitation) existants au 01/01/2005 ainsi que les travaux d'amélioration dont le début des travaux a eu lieu en 2004 et se sont achevés en 2005 (composants non identifiés) sont maintenus dans le compte 2134 ad hoc et amortis sur la durée restant à courir (selon les travaux, la durée d'amortissements retenue à l'origine était de 15 ou 20 ans).

A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable (Valeur brute – Amortissements) de la réhabilitation sera sortie.

Pour ce qui concerne les réhabilitations mises en service à compter de 2005 comme pour les Travaux Immobilisés dans le cadre du Plan Patrimoine, les immobilisations sont comptabilisées par composants pour leur valeur réelle **ET** la valeur d'origine du composant remplacé est **sortie de l'actif** sur la base :

- De la valeur réelle actuelle (valeur de remplacement) affectée de l'amortissement correspondant,
- Divisée de l'indice ICC du deuxième trimestre de l'exercice N,
- Multipliée par l'indice ICC du quatrième trimestre de l'année de construction voire de la dernière réhabilitation lorsque les travaux sont connus.

1.1. – Mouvements 2023 (en K€)

CF Annexe Rapport Financier V Tableau n°4.3.1

A noter que les Immobilisations incorporelles sont notamment constituées des frais liés à la fusion opérée au 01/07/06 (1 571 K€), ainsi que des frais de recherche & développement (1 228 K€). Enfin, figure dans ces immobilisations incorporelles des dépenses de logiciels pour 12 941K€ et des baux emphytéotiques, à réhabilitation ou à construction pour un montant de 3 973 K€.

En ce qui concerne les immobilisations financières, elles sont constituées notamment par 1 849 K€ d'apports à la SNC Fourchon effectués en 2020.

1.2. - Amortissements

Ils ont été calculés conformément aux principes fixés par le Conseil d'Administration du 18/10/05 ; la méthode dite « prospective » ayant été retenue.

Après l'opération de reconstitution du coût de l'actif par composants, les amortissements futurs ont été calculés sur la base des valeurs résiduelles au 31/12/2004 de chacune des opérations de construction et en fonction des durées de vie restant à chacun des composants.

Quand le composant était totalement amorti, les nouvelles normes considéraient qu'il y avait eu renouvellement. Le différentiel d'amortissements était calculé au 31/12/2005 et étalé sur le futur (durée résiduelle de vie des composants).

Les amortissements des immobilisations mises en service à compter de 2005 obéissent aux durées d'amortissements rappelées au §1.

1.2.1. – Variations 2023 (en K€)

CF Annexe Rapport Financier IV Tableau n°4.4.1

1.2.2. – Quotes-parts de subventions virées au compte de résultat

- Le montant des quotes-parts de subventions virées au compte de résultat 2023 est de 6 725 K€. Il comprend le transfert de l'exercice pour 6 540 K€, des compléments de quotes-parts des subventions sur biens cédés, démolis au cours de l'exercice pour un montant de 163 K€ et 22K€ d'ajustements sur les reprises des années précédentes.

Le montant cumulé des quotes-parts virées au compte de résultat évolue de 117 277 K€ au 31/12/22 à 111 160 K€ au 31/12/23. Il représente les transferts de subventions détaillés plus haut pour 6 540 K€ et les 22K€ d'ajustements sur les années précédentes, diminué du montant des subventions soldées suite à sorties d'actifs (remplacements de composants, démolitions) d'un montant de 445 K€.

- Les quotes-parts de subventions inscrites en résultat ont été calculées conformément aux principes fixés par le Conseil d'Administration du 18/10/05.

Les principes prévoient une inscription des subventions en résultat sur une durée identique à la durée de l'amortissement du bien auquel la subvention est rattachée.

Les subventions existantes au 31/12/2004 ont également fait l'objet d'une affectation au prorata des composants qu'elles ont financés à l'origine du bien.

Parallèlement, les subventions notifiées ont augmenté de 20 840 K€ qui correspondent aux aides notifiées en 2023 pour subventionner les opérations de constructions et de réhabilitations en cours ou livrées. Par ailleurs elles ont diminué de 608 K€. Ce montant correspond aux composants remplacés, ou sortis.

(En K€)	Valeur au 31/12/22	Augmentation	Diminution	Valeur au 31/12/23
		↗	↘	=
Subventions d'investissements	292 028	20 840	608	312 260
Q.P. de subventions virées au cpte résultat	111 160	6 562	445	117 277
	180 868	14 278	163	194 983

1.2.3. – Dépréciation des immobilisations (Annexe IV tableau n° 4.5.1)

- Les frais d'études engagés préalablement aux décisions de construire ou de réhabiliter un immeuble sont comptabilisés dans un compte 203 Frais d'étude et font l'objet d'une dépréciation de l'actif incorporel d'un montant de 943 K€ au 31/12/2023.
- Les biens dont la démolition est décidée, font l'objet d'une dépréciation. Cette dépréciation correspond aux valeurs nettes comptables des immobilisations devant faire l'objet d'une démolition et aux coûts de démolition y afférents sous déduction des subventions correspondantes.

Sont considérées comme prévues les démolitions qui ont fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration, ou dont la réalisation est certaine en raison des engagements pris. La dépréciation est constituée progressivement en fonction de l'année prévue de démolition.

En ce qui concerne les démolitions non ANRU, la dépréciation est passée de 718K€ à 674 K€ (44K€ de reprises) en 2023.

Le projet du plan local d'urbanisme de la MEL prévoyant le déclassement de plusieurs terrains appartenant à l'office, la VNC de ces terrains a été totalement dépréciée pour un montant de 5 244 K€ au 31/12/2023 (8 K€ de dotation complémentaire et 64K€ de reprises).

La dépréciation des logements diffus de Roubaix a été revue à la hausse pour la porter à 1 003 K€ (275 K€ de dotations). Les autres dépréciations ont été réévaluées au 31/12/2023 et s'élèvent à 519 K€ (CAL-PACT pour 324 K€, Cité Flipo pour 101 K€ et FPA Mouvaux pour 93 K€).

En ce qui concerne les bâtiments administratifs, l'ancien siège situé dans le quartier de l'Alma à Roubaix a fait l'objet d'une reprise de 148 K€ et est désormais déprécié à hauteur de 1 252 K€.

Ainsi, les dépréciations sur immobilisations corporelles se montent à 9 678 K€ au 31/12/2023 contre à 9 639 K€ au 31/12/2022.

Libellé	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2023	Impact
Divers projets hors NPNRU	718 055	673 935	- 44 120
Dépenses préliminaires projets en cours	233 299	320 137	+ 86 838
Delespaul	50 469	50 469	0
Immeubles à forts taux de vacance	661 662	263 287	- 398 375
Bat Admin ALMA	1 400 321	1 252 224	- 148 097
Foncier Plan PLU2 MEL	5 300 755	5 244 300	- 56 455
Diffus Roubaix	728 594	1 003 532	+ 274 938
Divers Résidences	546 089	519 368	- 26 721
Acquisition VAUBAN	0	350 423	350 423
	9 639 245	9 677 675	+ 38 430

- Enfin, les immobilisations financières sont toujours dépréciées à hauteur de 6 K€. Ces dépréciations concernent des prêts et avances de trésorerie.

2 – Variation des capitaux propres

2.1 - Tableaux de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2023	Résultat de l'exercice	Autres Mouvements	Solde au 31/12/2023
Dotations	20 526 725		- 127	20 526 598
Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	1 524 490			1 524 490
Réserves Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	5 744 566			5 744 566
Réserves sur cessions immobilières SIEG depuis 2021	116 592 699		+ 5 960 938	122 553 637
<i>Dont relevant du SIEG depuis 2021</i>	<i>8 077 898</i>		<i>+ 5 512 564</i>	<i>13 590 462</i>
Réserves diverses	234 085			234 085
Report à Nouveau	128 445 370		+ 1 649 386	130 094 757
<i>Dont relevant du SIEG depuis 2021</i>	<i>9 469 432</i>		<i>1 395 634</i>	<i>10 865 066</i>
Résultat exercice précédent	7 610 325		-7 610 325	0
<i>Dont SIEG</i>	<i>6 908 198</i>		<i>-6 908 198</i>	<i>0</i>
<i>Dont Hors SIEG</i>	<i>702 126</i>		<i>-702 126</i>	<i>0</i>
Résultat exercice	0	- 3 552 026		- 3 552 026
<i>Dont SIEG</i>	<i>0</i>	<i>- 3 293 951</i>		<i>- 3 293 951</i>
<i>Dont Hors SIEG</i>	<i>0</i>	<i>- 258 075</i>		<i>- 258 075</i>
Subventions d'investissement	180 867 948		14 115 039	194 982 987
	461 546 209	- 3 552 026	14 114 911	472 109 094

Depuis l'exercice clos au 31 décembre 2021, la société applique le règlement ANC n°2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Ce règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

La mise en œuvre de ce règlement n'a induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2023 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,

Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG. Les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.

- Affectation des charges directes aux opérations. Lorsque Les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.

- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 94.31% a été utilisé.

2.2 - Autres Fonds propres

Emission de titres participatifs pour 40 M d'€ le 1^{er} Avril 2021 à rembourser d'ici 2036.

3 – EMPRUNTS – DEPOTS DE GARANTIES

L'encours au 31/12/2023 (876 145 K€) a augmenté de 113 623 K€ par rapport au 31/12/2022 (762 522 K€). Cette augmentation est la résultante des mobilisations de l'exercice, déduction faite des remboursements opérés.

Au 31/12/2023, la dette financière globale est donc de 876 145 K€ (hors intérêts compensateurs, intérêts courus non échus et dépôts de garantie).

3.1. – Mouvements 2023

(En K€) (Cf. annexe « état récapitulatif des emprunts »)	Valeur au 31/12/22	Montants réalisés en 2023	Diminutions réalisées en 2023	Rembts opérés en 2023	Valeur au 31/12/2023	Répartition par Etablissement
		↗	↘	↘	=	
Banque des Territoires	631 935	82 080	3	26 094	687 918	78,51 %
La Banque Postale	68 918	45 385		4 002	110 301	12,59 %
Caisse d'Epargne	21 188	2 386		1 698	21 876	2,50 %
Divers Prêteurs	12 054			590	11 464	1,31 %
Arkéa	11 926	5 980		774	17 132	1,96 %
Action Logement Nord (ex. Vilogia)	9 997	2 464		884	11 577	1,32 %
Crédit Foncier de France	6 504	10 000		627	15 877	1,81 %
Total emprunts	762 522	148 295	3	34 669	876 145	100,0%
<i>Dont rembours. Anticipés</i>						
Intérêts courus	6 411	12 875		6 411	12 875	
Intérêts compensateurs	150			31	119	
Dépôts de garantie	10 248	1 149		798	10 599	
	779 331	162 319	3	41 909	899 738	

Informations diverses

↗ Cinq prêteurs représentent plus de 97,37 % de l'encours au 31/12/2023. La Banque des Territoires dont les capitaux restants dus au 31/12/2023 s'élèvent à 687 918 K€ sur un total d'encours de 876 145 K€ représente à elle seule 78,51 % de l'encours total.

↗ 69,60 % de l'encours (610 M€) est indexé sur l'évolution du taux du livret A. 27,64 % de l'encours (242M€) est à taux fixe, et le reliquat soit 2,76 % (24M€) est indexé sur d'autres indices (notamment l'Euribor).

↗ Le taux actuariel de l'encours est en 2023 de 2,70 %.

↗ La durée résiduelle des encours au 31/12/2023 est de 23 ans et 8 mois.

3.2. – Etat de la dette (en K€) au 31/12/2023**CF Annexe Rapport Financier V Tableau n°8**

4 – FIN DE L'AMORTISSEMENT DEROGATOIRE (annexe V, tableau n° 0) D'AUTOFINANCEMENT

Le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014 ont supprimé l'amortissement dérogatoire auprès des organismes HLM.

En contrepartie, une règle de gestion consiste à calculer annuellement un **ratio d'autofinancement net HLM** (*déterminé par le décret*) correspondant à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou qui concernent des composants sortis de l'actif, à l'exception des remboursements anticipés et des remboursements de crédits relais et d'avances, ainsi que la variation des intérêts compensateurs ou différés et la dotation aux amortissements des charges d'intérêts compensateurs à répartir, rapportée à la somme des produits financiers #76 et des produits d'activité #70 à l'exclusion de la récupération des charges locatives #703, et à le **comparer à un seuil de fragilité** (*déterminé par l'arrêté*) **de 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 années consécutives (moyenne sur 3 ans)**.

En cas de résultat inférieur à ce seuil, le Directeur Général de l'organisme **présente au Conseil d'Administration une analyse des causes de cette dégradation** et, le cas échéant, **propose des axes d'amélioration de la situation financière** de l'organisme.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	13 824,31	14 935,74	8 738,17	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	685,94	1 404,07	2 207,34	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	175 789,66	184 186,78	192 479,47	
d) Charges récupérées (comptes 703)	41 691,34	50 290,11	49 347,33	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'Autofinancement net HLM	134 784,26	135 300,74	145 339,48	
a/e : Ratio d'Autofinancement net HLM (en%)	10,26%	11,04%	6,01%	9,10%

5 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES, POUR IMMOBILISATIONS, SUR STOCK, SUR CREANCES ET SUR VMP (valeurs mobilières de placement)

CF Annexe Rapport Financier Partie IV Tableau n°4.5.1

5.1. – Provisions pour Gros-Entretien

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016. Aussi pour la PGE le changement de méthode a eu effet au 1^{er} janvier 2016 : Partant des précisions apportées par ce règlement, nous considérons désormais une liste limitative de dépenses éligibles à la PGE :

- *Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration)*
- *Travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols*
- *Travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie ...)*
- *Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes*

Par ailleurs, les modalités de calcul de la provision sont les suivantes : Celle-ci est établie sur les 3 années suivant la clôture de l'exercice, elle fait l'objet d'une dotation aux provisions sur ces 3 années en constatant un rattrapage de dotation sur la première année correspondant à l'usage passé du bien en fonction de durées de vie qui ont été validées avec les services techniques selon cette liste ci-dessous :

- *Remplacement des boîtes aux lettres* 15 ans
- *Remplacement des chauffe-eau, cumulus* 15 ans

- Remplacement de l'interphonie	15 ans
- Peintures en parties communes	15 ans
- Entretien menuiseries en parties communes	15 ans
- Réfection des sols en parties communes	15 ans
- Entretien couverture et traitement des charpentes	20 ans
- Ravalement de façade sans amélioration	25 ans
- Remplacement des portes palières	30 ans

Le montant de la provision gros entretien se porte à 8 418 K€ au 31/12/2023 contre 8 254 K€ au 31/12/2022. Le montant de la dotation en 2023 s'élève à 4 082K€. La reprise de provision s'élève quant à elle à 3 918 K€ dont 1 304K€ de reprise utilisée.

5.2. – Provisions diverses

Les 3 287 K€ de provisions pour risques correspondent à des risques de contentieux sociaux, de mise en cause de la responsabilité de LMH, de charges, etc.

Les 1 607 K€ de provisions diverses correspondent à une provision sur les cotisations et des provisions en lien avec des amendes URSSAF et DGCCRF pour lesquelles l'office a intenté des recours.

5.3. – Dépréciation des Valeurs mobilières de placement

Aucune dépréciation sur valeurs mobilières de placement n'existe au 31/12/2023 étant donné l'absence de portefeuille de VMP.

6 – STOCKS ET EN-COURS

Ne peuvent être comptabilisées dans ces comptes que les dépenses considérées comme étant des éléments constitutifs du coût de production.

La méthode de l'inventaire permanent est privilégiée : les dépenses sont comptabilisées directement dans des sous-comptes de la classe 3 au fur et à mesure de leur constatation.

Dans le cas où la dépense est constatée initialement par l'utilisation d'un compte de la classe 6 autre que les achats de terrains (comptes 601 et 6031), son intégration au compte de stock correspondant s'effectue en débitant le sous-compte de stock concerné, par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours ». Cette écriture peut être passée de façon globale en fin d'exercice.

À la date d'achèvement des immeubles, les subdivisions du compte 33 sont créditées par le débit du compte 7133 « Immeubles en cours ». Simultanément, le compte 35 est débité par le crédit du compte 7135 « Immeubles achevés ».

En fin d'exercice, afin d'obtenir un coût de production réel ou aussi approché que possible, les dépenses relatives à des factures non parvenues sont enregistrées au crédit du compte 4082 « Fournisseurs de stocks immobiliers - Factures non parvenues » et imputées au débit du compte 33 concerné. Simultanément, le compte 604 Etudes et travaux est débité par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours ».

Le montant du stock de programmes en cours et de programmes finis au 31 décembre 2023 est de 5 565 K€. La variation de stock de l'exercice 2023 est de 648 K€.

Les immeubles stockés pour lesquels la grille de prix de vente fait apparaître une marge négative sont dépréciés à hauteur du prix de vente prévisionnel afin de correspondre à la valeur commerciale du bien. Il n'y a pas de provision au 31/12/2023.

7 – LOCATAIRES, ACQUEREURS et DIVERS

Locataires :

Ce poste incluant le quittancement terme échu de décembre 2023 payable début janvier 2024, est au 31/12/2023 de 27 843 K€.

Ces créances incluent les créances douteuses pour 6 825 K€.

En regard des créances des locataires, une dépréciation pour créances douteuses a été comptabilisée à hauteur de 10 911 K€ (dont 923 K€ au titre de l'estimation de la régularisation de charges 2023).

Depuis le 1er Janvier 2016 et la parution du règlement n° 2015-04 de l'ANC, l'office a procédé à l'adoption de la nouvelle instruction comptable dont **deux évolutions importantes** sont à retenir :

- la notion de créance de "**plus d'un an**" n'est plus envisagée selon la date de l'impayé mais **au regard de sa masse financière**. Ainsi, une créance locataire est considérée comme à plus d'un an lorsqu'elle représente plus de 12 mois cumulés de loyer, charges et accessoires, quelle que soit la date d'antériorité des impayés. Cela aboutit à considérablement réduire le montant des dépréciations concernées, non en raison du taux qui reste de 100%, mais en raison de la nouvelle base à retenir ;

- le **taux de dépréciation** pour les créances douteuses sur locataires présents de montants inférieurs à un an de quittance doit être établi, non plus forfaitairement (jusque l'exercice 2015 : 95% 3-12 mois, 100% plus de 12 mois), mais **statistiquement** (voire individuellement) afin de refléter la **probabilité de non-recouvrement de ces créances**. Celle-ci s'appuyant sur l'**analyse historique des recouvrements et donc du sort des impayés** des exercices précédents. **Une analyse statistique et méthodologique (dont une analyse des données disponibles dans les systèmes d'information) a été diligentée par les 3 fédérations HLM** sur ce sujet afin de permettre aux organismes de bénéficier, au moins pour une période transitoire, de **statistiques nationales utilisables** pour la valorisation des créances locataires douteuses à la clôture. A la demande du groupe de travail HLM, de l'Autorité des normes comptables et des 3 fédérations (ESH, OPH et Coopératives HLM) a été engagée une étude pour examiner les taux de dépréciation observés dans 26 organismes de logement social. Le cabinet Primexis a donc réalisé cette étude de septembre 2015 à janvier 2016. A l'issue de cette étude, les organismes avaient le choix entre leur propre analyse ou les fourchettes de taux proposées par celle-ci.

LMH a opté pour la reprise des taux proposés par l'étude. Aussi, les provisions pour dépréciation sont établies comme suit : lorsque les créances représentent :

- de 1 à 3 mois : 6%
- de 4 à 6 mois : 30%
- de 7 à 12 mois : 50%
- plus de 12 mois : 100%

Le quittance de décembre faisant partie de la base de calcul.

Ainsi, suite à l'application de ces nouvelles modalités de calcul, La P.C.D. (dépréciation pour créances douteuses) correspond à :

	Taux de dépréciation	Montant créances	Montant dépréciations
Créances des locataires partis et > 12 mois	100%	6 825	6 825
Créances des locataires > 6 & <=12 mois	50%	3 154	1 577
Créances des locataires > 3 & <= 6 mois	30%	3 008	902
Créances des locataires <= 3 mois	6%	11 397	684
Créances loyers à échoir (non provisionnées)	0%	3 459	0
Estimation de régul de charges	13%	7 107	923
Totaux		34 950	10 911

Pour mémoire la Provision pour Créances Douteuses était à 11 244 K€ pour une créance totale de 35 866 K€ au 31/12/2022.

8 – FOURNISSEURS, AUTRES CREANCES ET AUTRES DETTES

Les créances sont encaissables à court terme.

De même, les dettes des fournisseurs et créditeurs divers sont payables à court terme.

Figure au bilan, une provision pour dépréciation des fournisseurs débiteurs d'un montant de 153 K€.

9 - CHARGES A PAYER – PRODUITS A RECEVOIR (annexe V, tableau n° 17)

Il a été constitué des charges à payer correspondant :

• à des factures non parvenues de fournisseurs de biens et services :	18 608 K€
• à des factures non parvenues sur stocks immobiliers :	358 K€
• à des factures non parvenues de fournisseurs d'immobilisations* :	19 437 K€
* (non repris dans le tableau)	
• aux congés payés non pris, au compte épargne temps, à l'intéressement 2023, aux primes d'évaluation et à la cotisation PEEC 2023, soit :	4 106 K€

Soit un total de :

42 509 K€

10 – SUBVENTIONS A RECEVOIR

Le solde à l'actif du bilan est passé de 55,8 M€ à fin 2022 à 70,7 M€ au 31/12/2023. Ce compte reprend pour l'essentiel les notifications de subventions d'investissement des différentes collectivités participant au financement de nos opérations (notamment MEL et ANRU).

11 – CHARGES À REPARTIR

Depuis le 31/12/06, il n'y a plus de charges à répartir pour les intérêts compensateurs.

12 – CHARGES COMPTABILISEES D'AVANCE

D'un montant de 1 603 K€, ces charges correspondent majoritairement (1 522k€) aux dépenses d'assurance dommage ouvrage étalées sur 10 ans.

13 – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

D'un montant de 55 741 K€, ces produits correspondent principalement :

- Aux produits des ventes sur lots en cours pour 4 189K€
- Aux loyers à échoir (facturation d'avance) pour 3 373K€
- Aux subventions ANRU dans le cadre des projets de démolition pour 48 180 K€. Ces subventions sont reprises en produit en fonction du prorata de libération des logements (pour la partie couvrant la perte de CAF) et au moment de la réalisation de la démolition (pour la partie de la subvention couvrant les coûts de démolition)

14 – RESULTAT**Evolution des résultats (en K€)**

	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat d'exploitation	7 094	9 858	11 238	(1 044)	(6 384)
Résultat courant	7 714	10 305	11 220	28	(5 428)
Résultat exceptionnel	5 249	17 207	11 807	7 582	1 876
Résultat comptable	12 963	27 512	23 027	7 610	(3 552)

Pour une meilleure lisibilité, et bien que ces produits soient enregistrés conformément à l'Instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée en résultat exceptionnel, les quotes-parts de subventions inscrites au compte de résultat ont été reclassées dans le résultat d'exploitation (et par conséquent dans le résultat courant).

En effet, elles sont à rapprocher des amortissements techniques avec lesquels elles sont indissociables.

15 – ENGAGEMENT HORS BILAN (annexe V, tableau n° 1)

Le montant des garanties données par la Métropole Européenne de Lille pour garantir les emprunts de L.M.H., s'élève à 778 103 K€ au 31/12/2023.

16 – PASSAGE DU DROITS INDIVIDUELS A LA FORMATION AU COMPTE PERSONNEL DE FORMATION

A la date du 01 janvier 2015, le Droit individuel à la Formation est devenu le Compte Personnel de Formation. Les heures acquises jusqu'en 2014 étaient utilisables dans le cadre du CPF pendant 6 ans soit jusque fin 2020.

17 – ENGAGEMENT PRIS EN MATIERE D'INDEMNITE DE DEPART A LA RETRAITE

Le montant de l'IDR selon la méthode rétrospective est de 3 367 K€ selon les hypothèses retenues suivantes :

- Age de départ à la retraite : 64 ans
- Taux d'actualisation : 3,45% par an
- Taux de revalorisation des salaires : 1 % Employés et ouvriers et Cadres
- Utilisation d'une table de mortalité et de maintien dans la société

L'IDR n'est pas comptabilisée dans les comptes de LMH.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le



ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE

**TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	1 570 888,83	0,00	0,00	0,00	0,00	1 570 888,83
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 973 477,34	0,00	0,00	0,00	0,00	3 973 477,34
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	17 091 770,71	3 471 939,21	0,00	6 394 233,27	0,00	14 169 476,65
	Total I	22 636 136,88	3 471 939,21	0,00	6 394 233,27	0,00	19 713 842,82
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	19 498 485,08	1 292 899,84	0,00	703 668,43	362 826,67	19 724 889,82
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	143 406 518,71	826,98	17 258 166,81	0,00	210 366,95	160 455 145,55
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	162 905 003,79	1 293 726,82	17 258 166,81	703 668,43	573 193,62	180 180 035,37
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	1 626 038 703,67	0,00	88 677 886,69	0,00	14 398 326,28	1 700 318 264,08
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	47 700 165,55	0,00	5 642 923,99	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	40 977 721,14	0,00	8 755 402,29	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	86 476 514,94	0,00	(8 984,28)	0,00	235 396,53	86 232 134,13
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	(566,66)	0,00	207 578,89	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	(6 417,62)	0,00	27 817,64	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	59 430 302,24	0,00	47 968,74	0,00	82 537,97	59 395 733,01
	Total III [A+B+C]	1 771 945 520,85	0,00	88 716 871,15	0,00	14 716 260,78	1 845 946 131,22
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	509 766,54	30 190,72	0,00	0,00	0,00	539 957,26
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	2 199 572,69	(4 088,39)	0,00	0,00	0,00	2 195 484,30
2182	Matériel de transport	940 971,50	1 562 231,78	0,00	65 807,05	26 932,93	2 410 463,30
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	6 879 245,51	365 617,10	0,00	0,00	0,00	7 244 862,61
2184	Mobilier	2 081 802,81	63 258,72	0,00	0,00	0,00	2 145 061,53
2188	Diverses	1 179 644,15	37 474,16	0,00	0,00	0,00	1 217 118,31
	Total V	13 281 236,66	2 024 493,37	0,00	65 807,05	26 932,93	15 212 990,05
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	10 653 870,39	20 100 093,63	4 712 489,61	16 554 498,38	14 146,54	18 897 808,71
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	44 026 979,40	52 765 411,54	1 681 743,66	48 893 485,42	0,00	49 580 649,18
	- Additions et remplacements de composants (1)	83 005 044,46	74 387 134,72	0,00	41 017 277,46	0,00	116 374 901,72
238	Avances et acomptes	379 382,29	(5 250,00)	0,00	0,00	0,00	374 132,29
	Total VII	138 065 276,54	147 247 389,89	6 394 233,27	106 465 261,26	14 146,54	185 227 491,90
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	2 086 706 804,38	150 595 800,80	112 369 271,23	107 234 736,74	15 330 533,87	2 227 106 605,80
FINANCIERES							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	1 874 859,43	0,00	0,00	0,00	0,00	1 874 859,43
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	1 905,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1 905,61
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	4 064 144,75	60 000,00	0,00	0,00	3 850 000,00	274 144,75
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	5 940 909,79	60 000,00	0,00	0,00	3 850 000,00	2 150 909,79
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	2 115 283 851,05	154 127 740,01	112 369 271,23	113 628 970,01	19 180 533,87	2 248 971 358,41

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le



ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	2 805 421,90	995 090,65	513 275,73	3 287 236,82
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	8 254 463,33	4 082 464,67	3 918 769,34	8 418 158,66
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	261 790,52	1 375 434,00	30 343,50	(3) 1 606 881,02
TOTAL II	11 321 675,75	6 452 989,32	(2) 4 462 388,57	13 312 276,50
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	1 018 572,30	201 320,34	276 592,62	943 300,02
Corporelles	9 639 244,74	903 473,34	865 043,18	9 677 674,90
Financières	5 524,32	0,00	0,00	5 524,32
TOTAL III	10 663 341,36	1 104 793,68	1 141 635,80	10 626 499,24
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	11 243 917,42	5 307 422,02	5 640 082,96	10 911 256,48
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	268 479,04	31 035,68	146 796,53	152 718,19
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	11 512 396,46	5 338 457,70	5 786 879,49	11 063 974,67
TOTAL VI (III + IV + V)	22 175 737,82	6 443 251,38	6 928 515,29	21 690 473,91
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	33 497 413,57	(1) 12 896 240,70	(1) 11 390 903,86	35 002 750,41

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	12 416 240,70	11 390 903,86
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	480 000,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		1 482 709,36
	de provisions non utilisées (*)		2 979 679,21
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le



Page 4.6 Fiche 4.6

ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	10 804 450,42	586 994,70	1 247 361,16	8 970 094,56	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	852 979 550,13	28 110 128,77	169 056 345,50	655 813 075,86	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	10 579 614,67	Non ventilable (3)		10 579 614,67	
1654	Redevances location - accession	19 691,59	19 691,59		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	12 603 009,72	936 564,69	2 828 362,02	8 838 083,01	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	12 874 952,15	12 874 952,15		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	118 837,45	28 121,27	75 749,70	14 966,48	
TOTAL I dettes financières		899 980 106,13	42 556 453,17	173 207 818,38	684 215 834,58	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	46 811 194,57	46 811 194,57		0,00	
419	Clients créditeurs	1 160 598,84	1 160 598,84		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	3 017 085,43	3 017 085,43		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 290 453,85	2 290 453,85		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	4 588 916,72	4 588 916,72	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	4 588 916,72	4 588 916,72		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	201 937,78	201 937,78	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	62 855,57	62 855,57		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	139 082,21	139 082,21		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	137 686,37	137 686,37		0,00	
TOTAL II		58 207 873,56	58 207 873,56	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	55 741 464,39	18 861 121,87	36 659 500,42	220 842,10	0,00
4871	Sur exploitation	51 552 381,64	14 920 334,12	36 619 500,42	12 547,10	
4872	Sur vente de lots en cours	4 189 082,75	3 940 787,75	40 000,00	208 295,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		55 741 464,39	18 861 121,87	36 659 500,42	220 842,10	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		1 013 929 444,08	119 625 448,60	209 867 318,80	684 436 676,68	0,00

RENVOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	148 295 579,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	34 672 406,31
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le



Partie 4 - Fiche 4.7

ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE

4.7.1 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	1 905,61		1 905,61
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	103 920,15		103 920,15
275/276	Autres immobilisations financières	170 224,60		170 224,60
	TOTAL I	276 050,36	0,00	276 050,36
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	1 686 118,38	1 686 118,38	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	21 018 497,71	21 018 497,71	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 824 680,93	6 824 680,93	0,00
412	Créances sur acquéreurs	2 613 000,00	2 613 000,00	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	9 133 002,10	9 133 002,10	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	27 631,29	27 631,29	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	77 678 732,50	77 678 732,50	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	77 678 732,50	77 678 732,50	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	1 371 709,09	1 371 709,09	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	86 901,80	86 901,80	0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 284 807,29	1 284 807,29	0,00
46	Débiteurs divers :	1 991 647,40	1 991 647,40	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	578 588,32	578 588,32	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 413 059,08	1 413 059,08	0,00
	TOTAL II	122 345 019,40	122 345 019,40	0,00
486	Charges constatées d'avances	1 603 726,04	332 660,68	1 271 065,36
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	1 603 726,04	332 660,68	1 271 065,36
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	124 224 795,80	122 677 680,08	1 547 115,72

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		35 081 715,29
subventions d'exploitation à recevoir		35 615 804,58
TVA		6 981 212,63

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le



ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		548 855,19
INTERETS MORATOIRES	1 083,25	
PENALITES ET AMENDES	237,00	
SUBVENTIONS ACCORDEES	547 534,94	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 200 845,27
- Cessions (2)		5 200 845,27
VNC IMMOS CORPOR.CEDEES	5 200 845,27	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		2 458 796,44
VNC COMPOSANTS REMPLACES	2 458 796,44	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		10 623 700,08
Sinistres	1 548 107,93	
Divers exceptionnels	671 222,19	
Autres charges exceptionnelles diverses	8 401 353,92	
Divers : montants non significatifs	3 016,04	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		480 000,00
DOT.AUX PROV.EXCEPTIONNE	480 000,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	19 312 196,98	19 312 196,98

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

Partie 4 Fiche n°4.13

ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE



13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		2 045 368,99
DEBIT PENAL.ACHAT-VENTE	225 518,90	
PENALITE SUR COMMANDE	23 136,52	
RECOUVRE.CREA.NON VALEUR	128 747,01	
DEGREVEMENTS D'IMPOTS	1 641 115,00	
PENALITE SUPL.LOYER SOL.	976,56	
AUTRES	25 875,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		10 363 241,00
IMMOBILI. CORPORELLES	10 363 241,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		6 725 283,34
QUOTE-PART SUBV.INVEST	6 725 283,34	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		8 779 924,24
Indemnités d'assurance	1 241 215,34	
Autres produits exceptionnels	7 504 585,80	
Divers : montants non significatifs	34 123,10	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	27 913 817,57	27 913 817,57

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le



7.1.1 MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS

AU COURS DE L'EXERCICE

(sauf compte 32)

ID : 059-413782509-20240528-24B001-DE

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATION DE L'EXERCICE				DIMINUTION DE L'EXERCICE		STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
		ACHATS ET COÛTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COÛTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	SORTIES DE STOCKS (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	631 275,17	(6 996,18)					531 878,94	92 400,05	(538 875,12)
332 - Opérations groupées, constructions neuves	3 822 389,42	2 016 783,48		60 293,62		2 502 829,46	890 634,16	2 506 002,90	(1 316 386,52)
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	4 453 664,59	2 009 787,30	0,00	60 293,62	0,00	2 502 829,46	1 422 513,10	2 598 402,95	(1 855 261,64)
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	464 159,31						0,03	464 159,28	(0,03)
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	0,00				2 502 829,46			2 502 829,46	2 502 829,46
3582 - 3587 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	464 159,31	0,00	0,00	0,00	2 502 829,46	0,00	0,03	2 966 988,74	2 502 829,43
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (c)	4 917 823,90	2 009 787,30	0,00	60 293,62	2 502 829,46	2 502 829,46	1 422 513,13	5 565 391,69	647 567,79

(a) Y compris les virements de classe 2.

(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement)

(c) Total des colonnes 3 "Achats et coûts externes" et 4 "Frais financiers" = somme des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608

Total colonne 4 "Frais financiers" = total des colonnes 2 et 3 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"

Total colonne 5 "Coûts internes" = total des colonnes 4 et 5 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille
 Siège : 426, boulevard Gambetta
 59200 Tourcoing

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Réunion du 28 mai 2024 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 16

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean-François DEVILLERS, Gérard GUILBERT,
 Philippe LAMBLIN, Joël LE NY, Marc LEVERT, Yannick MASSET, Philippe SIBILLE

Mmes Véronique DELCOURT, Marie Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Bérandère DURET,
 Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ, Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 7

Mme Anissa BAQERI Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
 M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
 Mme Nicole CREPIN Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS
 Mme Josiane DELEMER Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
 Mme Françoise DE VRIEZE Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
 M. Marcel-Alain LÉQUENNE Pouvoir à M. Henri DELIGNE
 M. Yvan PETRONIN Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS

A 17h15

M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M. Guillem CANNEVA, Directeur Adjoint de la CDTM, représentant Antoine LÉBEL, Directeur de la CDTM
 Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et
 garanties d'emprunt MEL
 Mme Emilie POISSONNE, Commissaire aux Comptes

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Frédéric BACHELARD, Responsable du service concertation locative, quai de vie résidentielle
 Youssef CHOUAF, Directeur de la Stratégie Territoriale
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Sébastien LÉFEBVRE, Directeur du Développement Immobilier
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation
 Charles WALLERAND, Directeur du Patrimoine et de la Réhabilitation
 Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Eva NANYNCK, Responsable de la Stratégie Patrimoniale et Grands Projets
 Florence REGOJDT, Conseillère Technique Direction Générale
 Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mme Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGI
 M. Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat MEL
 M. Laurent DEJAEGERE, délégué syndical CFDT

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

Siège - 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 24/M003

SERVICE Direction Générale

OBJET GIE LA META APPROBATION DU COMPTE DE RESULTAT POUR L'EXERCICE 2023

La Présidente rappelle aux membres du Conseil d'Administration la création du Groupement d'Intérêt Economique La META autorisé par délibération 18/A006 du Conseil d'Administration de LMH du 14 mars 2018.

Conformément à l'article 10 du Règlement Intérieur du GIE LA META et dans le respect des dispositions de l'Article L423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les résultats positifs ou négatifs de l'exercice sont affectés entre les membres en proportion de leurs droits définis par la répartition de leurs parts fixées par les statuts.

L'article 7 du Contrat Constitutif fixe les parts des membres comme suit :

- Vilogia : 4 parts
- Lille Métropole Habitat : 4 parts
- Terre d'Opale Habitat : 2 parts

Préalablement à la présentation d'une délibération d'approbation du compte de résultat en Assemblée Générale Extraordinaire du GIE, la Présidente informe les membres du Conseil d'Administration qu'il y a lieu d'examiner et d'approuver le compte de résultat de l'exercice 2023 établi, conformément à la convention de mise à disposition de ressources et de moyens, par le service comptabilité de LMH conjointement avec les services financiers du GIE LA META.

1. La Masse salariale refacturée

Le budget de la masse salariale 2023, validé en conseil d'administration du GIE du 28 novembre 2022 est de 2 728 044 €

Suite aux facturations provisionnelles de Vilogia Lille Métropole Habitat et Terre d'Opale Habitat, les charges de personnels refacturées sont de 2 301 939,51 € HT.

2. Les prestations de services rendues par les membres

Le budget 2022, validé en conseil d'administration du GIE du 28 novembre 2022 des prestations de service rendues par les membres est de 240 900 €

Suite aux facturations de Vilogia, Lille Métropole Habitat et Terre d'Opale Habitat, les charges liées aux prestations de services rendues par les membres sont de 239 538 €

3. Résultat comptable

Le compte de résultat fait apparaître le résultat comptable suivant :

Total des produits 4 307 492,32 €
Total des charges 4 307 492,32 €
Résultat comptable 0 €

4. Affectation du résultat

Il est proposé d'affecter le résultat comptable en application de l'article 10 du règlement intérieur comme suit :

- Vilogia : 0 €
- Lille Métropole Habitat : 0 €
- Terre d'Opale Habitat : 0€

Il est proposé de déduire l'affectation du résultat affecté à chaque bailleur des appels de fonds 2023

La Présidente propose :

- d'approuver l'affectation des résultats proposée ci-dessus.
- d'autoriser les représentants de LMM à voter en ce sens lors de l'Assemblée générale extraordinaire qui statuera sur l'approbation du compte de résultat 2023 du GIE LA META,
- d'autoriser le Président du GIE LA META à gérer l'affectation du résultat par déduction des appels de fonds 2023

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



ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anna VOITURIEZ



COMPTE DE RESULTAT 2023 (PRODUITS)

N° de compte	Libellé	2023		2022
		Debit	Credit	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		4 307 492,32	3 543 787,32
70	Produits des activités		4 307 492,32	3 543 787,32
701	vente de marchandises			
702	Prestations de services			
703	Loyers			
704	Prestation de services	4 307 492,32		3 543 787,32
705	Autres			
706	Produits des activités annexes :			
7061	Autres			
71	Production agricole (ou de élevage)			
711	Vente de produits agricoles - Travaux en cours			
712	Vente de produits agricoles - Travaux terminés			
72	Production industrielle			
721	Subvention d'exploitation			
7211	Rémunération et primes			
7212	Subvention d'exploitation diverses			
7213	Rapports sur amortissements et provisions			
722	Rapports sur produits financiers et autres			
723	Autres produits			
73	Transferts en charges			
731	Autres produits			
732	Quota parts de résultat sur opérations faites en commun			
74	PRODUITS FINANCIERS			
741	Dé participation (3)			
7411	Rapports sur actions			
7412	Partenariat des parts des sociétés civiles immobilières de biens			
7413	Rapports sur autres titres - RAPPORTS DE COLLABORATION ET D'INTERCOMMERCE			
742	D'autres immobilisations financières (3)			
7421	Rémunération			
7422	Autres			
743	D'autres créances et valeurs mobilières de placement			
7431	Autres (3)			
74311	Intérêts sur avances (3) (3)			
74312	Autres produits financiers			
7432	Rapports sur provisions			
7433	Transfert de charges financières			
7434	Produits nets sur créances de valeurs mobilières de placement			
75	PRODUITS EXCEPTIONNELS		3,67	
751	Sur opérations de gestion	3,67		
7511	Sur opérations en capital			
75111	Emissions des créances de placement			
75112	Autres opérations de placement			
7512	Autres			
752	Rapports sur provisions			
753	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	4 307 492,32	4 311 152,32	3 543 787,32
	SOLGE GÉNÉRAL = PERTE			
	TOTAL GÉNÉRAL		4 307 492,32	3 543 787,32

(1) Des charges affectées dans le compte de résultat.
 (2) En déduction des charges exceptionnelles.

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 28 mai 2024 à 14h30

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 23

Présents : 16

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Jean François DEVILLERS Gérard GUILBERT,
 Philippe LAMBLIN, Joël LE NY, Marc LEVERT, Yanrick MASSIET, Philippe SIBILLE

Mmes Véronique DELCOURT, Marie-Odile DEROO, Annie DESQUIENS, Berengère DURET,
 Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 7

Mme Anissa BADERI Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
 M. François-Xavier CADART Pouvoir à Mme Anne VOITURIEZ
 Mme Nicole CREPIN Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS
 Mme Josiane DELEMER Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
 Mme Françoise DE VRIEZE Pouvoir à Mme Annie DESQUIENS
 M. Marcel-Alain LEQUENNE Pouvoir à M. Henri DELIGNE
 M. Yvon PETRONIN Pouvoir à M. Jean-François DEVILLERS

A 17h15 :

M. Philippe LAMBLIN Pouvoir à M. Henri DELIGNE

Assistaient également à la réunion :

M Guillem CANNIVA, Directeur Adjoint de la DDTM, représentant Antoine LEBEL, Directeur de la DDTM
 Mme Divine MASENGESHO, représentant Madame Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dote et
 garanties d'emprunt MEL
 Mme Emilie POISSONNE, Commissaire aux Comptes

MM Maxime BITTER, Directeur Général
 Frédéric BACHELARD, Responsable du service concertation locative, qualité de vie résidentielle
 Youssef CHOUIF, Directeur de la Stratégie Territoriale
 Gilles HADESTAINE, Directeur de la Performance et de la Gestion Financière
 Sébastien LEFEBVRE, Directeur du Développement Immobilier
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation
 Charles WALLERAND, Directeur du Patrimoine et de la Réhabilitation

Mmes Astrid CHASTAIN, Collaboratrice de la Présidente
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Eva NANYNCK, Responsable de la Stratégie Patrimoniale et Grands Projets
 Florence REGOUDI, 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 Franck JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat MEL
 M Laurent DEJAEGER, délégué syndical CFDT

DELIBERATION 24/U002

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

Siège 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 24/U002

SERVICE Direction Générale

OBJET GIE UCH APPROBATION DU COMPTE DE RESULTAT POUR L'EXERCICE 2023

La Présidente rappelle aux membres du Conseil d'Administration la création du Groupement d'Intérêt Economique UCH autorisée par délibération 19/A023 du Conseil d'Administration de LMH du 17 juin 2019.

Conformément à l'article 5 du Règlement Intérieur du GIE UCH et dans le respect des dispositions de l'Article L423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, Le GIE assume à prix coûtant la gestion des services que lui confient ses membres. Par prix coûtant, on entend le prix global supporté par le GIE y compris les frais de fonctionnement.

Les frais engagés par le GIE à ce titre le sont pour le compte de ses membres et sont répartis de telle sorte que chacun supporte la quote-part qui lui incombe.

Le GIE tient une comptabilité analytique permettant une répartition entre ses membres des frais engagés pour leur compte. Cette comptabilité analytique doit donner le moyen de retracer les opérations de chaque membre dans sa propre comptabilité selon une périodicité au minimum trimestrielle, dans le respect des dispositions comptables qui lui sont applicables.

1. Ventilation du Chiffre d'affaires (hors reste à charge bailleurs)

Le chiffre d'affaires hors reste à charge bailleurs et refacturations OPCO du GIE UCH pour l'exercice 2023 se porte à 1 526 697€ pour un budget 2023 de 1 640 349€, ce chiffre d'affaires réalisé est réparti de la manière suivante :

- Formations	1 375 420€
- Integrations	67 310€
- CFA	75 284€
- Autres prestations de service	8 883€

2. Reste à charge bailleurs

Le reste à charge bailleur 2023 du GIE UCH refacturé aux membres selon la clé de répartition définie dans le Règlement intérieur du GIE UCH et basé sur les effectifs, est de 98 616€ pour un budget 2023 de 163 527€, la répartition par membre est la suivante :

Clé de répartition 2023 en nombre de collaborateurs :	LMH	757
	Vilogia SA	1 132
	Partenord	858
	Vilogia Logifim	64

Répartition du reste à charge

- Lille Métropole Habitat	27 318€
- Vilogia SA	39 294€
- Logifim	2 222€
- Partenord	29 783€

3. Résultat comptable au 31/12/2023

Le compte de résultat fait apparaître le résultat comptable suivant :

Total des produits 2 921 330,07€

Total des Charges 2 921 330,07€

Résultat comptable 0 €

4. Affectation du résultat

Il est proposé d'affecter le résultat comptable en application de l'article 5 du règlement intérieur comme suit

- Lille Métropole Habitat : 0 €
- Vlogia : 0 €
- Logifim : 0€
- Partenord : 0€

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



ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ



COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	(en l'en AUC 2018-06)	(en l'en CRC 1999-01)
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Locutions		
Ventes de biens et services		
Ventes récurrentes		
dont ventes de dons en nature		
Ventes de prestations de service	2 108 914,78	1 735 757,93
dont avantages		
Produits de tiers financiers		
Concours publics et subventions d'exploitation		
Subventions		
Produits liés à des financements réglementés		
Versements des fondateurs ou consommateurs de la gestion consommée		
Ressources liées à la générosité du public		
Dons manuels		
Nécessités		
Legs, donations et assurances-vie		
Contributions financières		
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges		
Utilisations des fonds dédiés		
Autres produits		
Cessions		
Dons manuels		
Mécessités		
Legs et donations		
Contributions financières reçues		
Versement des fondateurs		
Droits-part de cessions consommables versés au compte de résultat		
Autres produits	141 115,78	171 152,67
Total I	2 450 030,56	2 086 910,60
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Marquage de stock		
Autres achats et charges externes	2 350 044,57	2 021 118,35
Aides financières		
Impôts, taxes et versements assimilés	11 478,22	10 133,60
Salaires et traitements	25 364,99	4 340,55
Charges sociales	9 901,76	1 534,47
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Report sur fonds dédiés		
Autres charges		
Aides financières		
Autres charges	50 659,00	45 231,34
Total II	2 450 030,56	2 086 910,60

1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-III)	0,00	-18,59
PRODUITS FINANCIERS		
De participation		
D'actifs financiers non liés et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Plus-values sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total III	0,00	0,00
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilés		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total IV	0,00	0,00
2. RESULTAT FINANCIER (II - IV)		
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II - IV)		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		28,59
Sur opérations en capital		
Plus-values sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
Total V	0,00	28,59
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	0,00	28,59
Portion pour des salaires aux résultats (VI-I)	0,00	0,00
Impôts sur les bénéfices (VIII)	0,00	0,00
Total des produits (I + II + V)	2 450 010,56	2 086 519,11
Total des charges (III + IV + VI + VII + VIII)	2 450 010,56	2 086 519,11
SOLDE INTERMÉDIAIRE		
+ Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs		
- Engagements à réaliser sur ressources affectées		
EXCÉDENT OU DÉFICIT	0,00	0,00
CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE		
Dons en nature		
Prestations en nature		
Bénévolat		
TOTAL	0,00	0,00
CHARGES DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE		
Secours en nature		
Mises à disposition gratuite de biens		
Prestations bénévoles		
Mises à disposition gratuites de biens et services		
Prévisions financières		
TOTAL	0,00	0,00