

LILLE MÉTROPOLE HABITAT

RAPPORT

D'ACTIVITÉ

2023

LMH
LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MEL



SOMMAIRE

4 | **LMH 2023 EN CHIFFRES**

8 | **LA GOUVERNANCE**

10 | **LE PROJET
D'ENTREPRISE CAP 26**

14 | **DÉFI 1 : LMH, bailleur
acteur du patrimoine
social métropolitain**

34 | **DÉFI 2 : La proximité,
fer de lance du bien-
vivre ensemble**

42 | **DÉFI 3 : 2023, entre
gestion durable et
diversification de l'offre**

Le mot DE LA PRÉSIDENTE...

Cette année 2023 a été marquée par la mise en place de CAP 26, mais aussi par des réussites notables : la réorganisation des agences, le déploiement des accueils de proximité, la spécialisation de nos techniciens de terrain et la création des chargés de cadre de vie ; grâce à l'engagement de toutes nos équipes et à la confiance que nos résidents nous accordent chaque jour.

Notre priorité demeure intacte : offrir un logement de qualité à toutes et à tous, dans un environnement sûr et agréable. En 2023, nous avons poursuivi nos efforts pour répondre aux besoins croissants en matière de logement social.

L'année 2023 a également été marquée par le renforcement de notre accompagnement social. Notre rôle ne se limite pas à fournir un toit : nous avons aussi la responsabilité d'accompagner nos locataires dans les moments difficiles du quotidien, et cela

reste au cœur de notre mission. Chaque jour, nos collaborateurs sont présents sur le terrain, à l'écoute de nos résidents et en lien permanent avec les associations qui maillent le territoire.

Nous savons que les défis sont nombreux. La crise du logement, les exigences environnementales, et les attentes de nos locataires évoluent. Nous sommes convaincus que, grâce à la mobilisation de tous – équipes, partenaires, locataires – nous continuerons à progresser et à innover pour créer ensemble le logement qui vous rendra heureux.

**Anne Voituriez,
Présidente de LMH**

... ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL



L'année 2023 a été cruciale pour Lille Métropole Habitat puisqu'elle concrétise le déploiement opérationnel du projet d'entreprise CAP 26, nouveau souffle pour l'Office.

Dans un contexte économique difficile marqué par l'inflation, l'augmentation des coûts de construction, la crise de l'immobilier mais aussi la hausse des coûts des énergies, nous avons affronté d'importants défis impactant notre budget et le quotidien de nos locataires.

Malgré ces difficultés, nous avons accéléré le renouvellement de notre parc, en livrant 415 logements réhabilités, soit une augmentation de 55 % en un an, et en impulsant des projets emblématiques partout dans la métropole lilloise, tout en maintenant une programmation ambitieuse en matière de construction neuve. La gestion de la proximité a été renforcée par le déploiement de 28 points d'accueil de proximité répartis sur l'ensemble de nos résidences et l'implantation de chargés de cadre de vie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

L'année 2023 a ainsi posé de solides fondations pour notre objectif de reconquête des quartiers, avec une priorité donnée à la qualité de vie des ménages et à la durabilité de notre patrimoine. Les résultats obtenus à ce jour démontrent notre engagement à surmonter les défis et à poursuivre notre mission : le monde de l'habitat évolue, LMH doit en être le moteur !

Maxime Bitter,
Directeur Général de LMH

LMH 2023

En chiffres

LE PATRIMOINE



35 000

logements actifs,
dont **32 400** locatifs
sociaux.

66 % du parc est situé
en QPV et réparti sur

835 résidences

dans **65** communes
de la MEL

415

logements
réhabilités

104 livraisons neuves

14 nouvelles villes
dans lesquelles LMH
s'est implanté

33 600 m²

de fonciers
acquis



LE PEUPELEMENT

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)

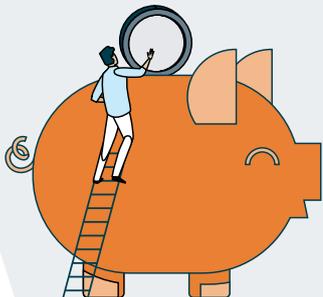
20 % au profit du 1^{er} quartile LEC dont
589 bénéficiaires au titre d'Action Logement

LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

DONNÉES FINANCIÈRES



193,4 M€
chiffre d'affaires



69,5 M€
trésorerie

9,1 M€
autofinancement
net courant



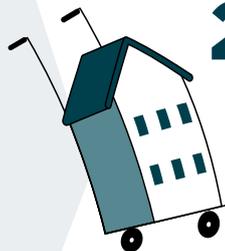
30

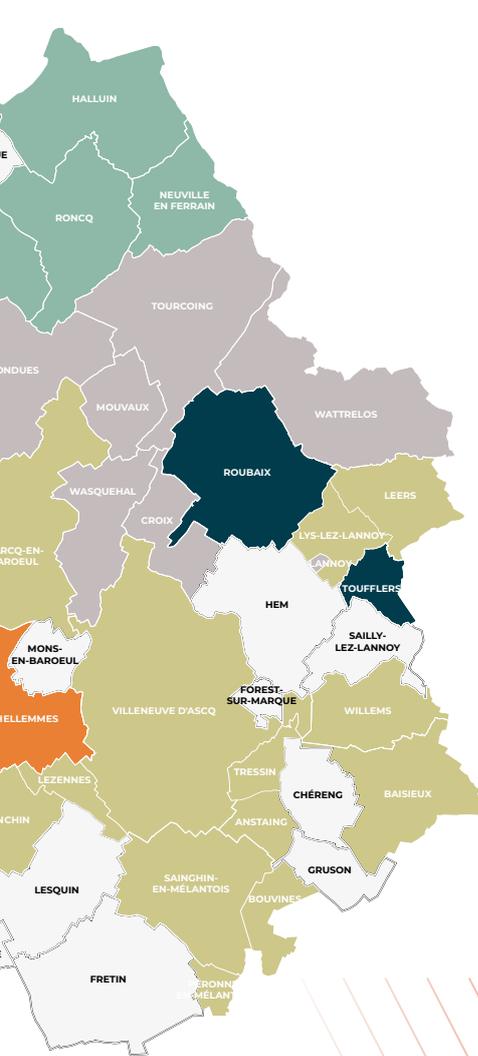
opérations sur le parc LMH

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

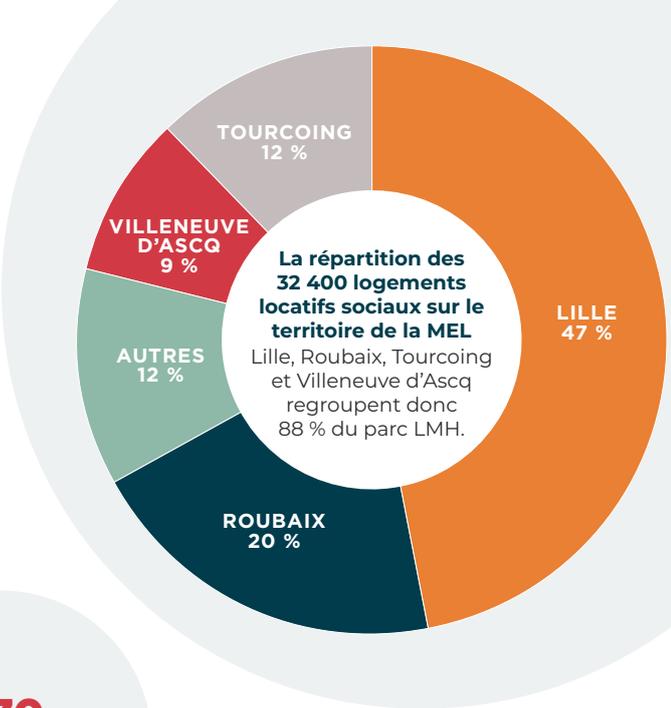
2 214

ménages à reloger
en lien avec la META





28 875
logements en collectifs, soit 89 % des résidences



470
logements semi-collectifs, soit 2 %

3 055
logements individuels, soit 9 %



La **GOVERNANCE**

En 2023, LMH a continué la mise en œuvre du projet CAP 26, marquée par l'arrivée d'une nouvelle Directrice Générale Adjointe à la Proximité et la réorganisation des agences, réduites de 8 à 6. Une restructuration de la Direction chargée du développement patrimonial a également eu lieu, accompagnée d'un focus sur la construction neuve et la réhabilitation. Les élections des représentants des locataires ont permis la réélection de trois administrateurs sur quatre en janvier 2023. Deux nouveaux membres rejoignent le Conseil d'Administration : M. Rachid Belhaouar et M. Joël Leny.

LES 23 ADMINISTRATEURS DE LMH

Les élus MEL



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



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



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



Yvon PETRONIN
Maire de Warneton



Ghislaine WENDERBECQ
Adjointe au Maire de Roubaix

Représentants des structures



Joël LENY
Action Logement Services



Véronique DELCOURT
CAF du Nord



Josiane DELEMER
UDAF

Personnalités qualifiées
désignées par la MEL



Henri DELIGNE



Philippe LAMBLIN



Marc LEVERT



Sarah NEYRINCK

Représentants des
organisations syndicales



Marie-Odile DEROO
Syndicat CFDT



Rachid BELHAOUAR
Syndicat CGT

Représentants des locataires (mandat 2023 - 2026)



Annie DESQUIENS
CLCV



Gérard GUILBERT
CNLS9



Françoise DE
VRIEZE
AFOC



Yannick MASSIET
INDECOSA CGT
NORD

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

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



Marcel-Alain LEQUENNE

PROJET D'ENTREPRISE

CAP 26, l'essentiel

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

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



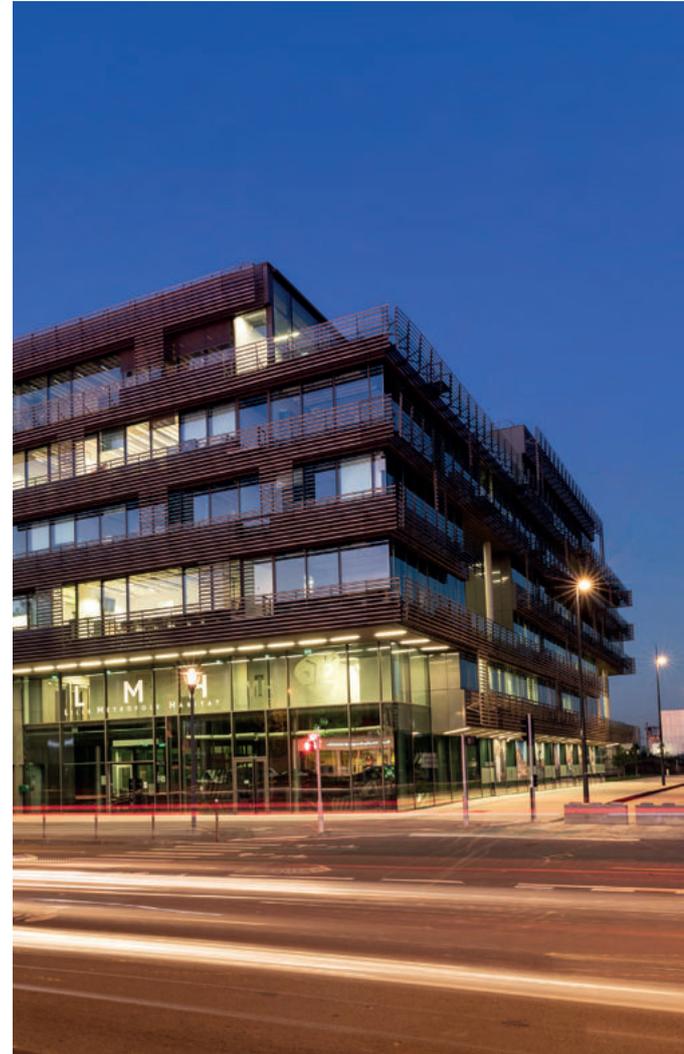
68 % des logements situés en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville

Un peuplement fragile

25 % des logements doivent être réhabilités pour éviter la précarité énergétique

Des finances saines mais de lourds investissements à venir

Une image dégradée due à un peuplement fragile et à un patrimoine dégradé est une faille sur laquelle travailler pour assurer notre pérennité.



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

LES ENJEUX DU LOGEMENT SOCIAL DANS LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE



MAINTENIR ET RÉHABILITER

Lutter contre l'habitat indigne et accompagner la transition écologique



MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS

Assurer l'équilibre territorial et social



CONSTRUIRE

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



DIVERSITÉ DE L'OFFRE PRODUITS ET SERVICES

Accompagner les habitants dans toutes les étapes de la vie

DE LMH À CAP 26 : PASSER D'UN PRISME BAILLEUR/LOCATAIRE À LOCATAIRE/LOGEMENT



LA RELATION BAILLEUR/LOCATAIRE

Améliorer nos process internes et notre qualité de service



CAP 26

LA RELATION LOCATAIRE/LOGEMENT

Investir pour un patrimoine de qualité

Le patrimoine : clé de voûte pour créer un cercle vertueux

- + TERRAINS
- + FINANCEMENTS
- + CONSTRUCTION
- + INNOVATION

MEILLEURS RAPPORTS AVEC LES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

BIEN-VIVRE ENSEMBLE/ MEILLEUR RAPPORT LOCATAIRE/LOGEMENT

MEILLEURE IMAGE

PATRIMOINE DE QUALITÉ

+ SATISFACTION CLIENT

MOINS D'APPELS CRC

ATTIRER DE NOUVEAUX PROFILS/ MIXITÉ SOCIALE

CAP 26 : 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.

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) : 10 000 logements à traiter en dix ans
- Investir pour une offre en phase avec les évolutions de notre société et de notre territoire

Améliorer la relation entre le locataire et son logement

- Organisation de la maintenance moins segmentée et plus fluide (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...

Les clés de la réussite

- Nouvelle convention d'objectifs et de moyens avec la MEL =
 - + **DE POSSIBILITÉS D'INVESTISSEMENTS**
- Prévoir une organisation adaptée à nos ambitions =
 - + **D'AUTONOMIE,**
 - + **DE RESPONSABILITÉS,**
 - + **DE FLUIDITÉ POUR UNE MEILLEURE EFFICACITÉ AU SERVICE DES LOCATAIRES**
- 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 !**

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 : + AUTONOME ET + RESPONSABLE

Experte dans ses domaines, qui gère l'opérationnel de manière autonome et qui incarne la proximité et la relation directe avec les locataires.

ORGANISATION DE L'AGENCE

GESTION LOCATIVE

Gestion administrative des locataires de l'entrée dans les lieux 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 sociale. 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.

SIÈGE EN PILOTAGE ET ANIMATION DES FILIÈRES



Défi

LMH, BAILLEUR ACTEUR
du patrimoine social
métropolitain



La **RÉHABILITATION** pour **PRÉSERVER** le **PATRIMOINE** et **AMÉLIORER** la **VIE** **DES LOCATAIRES**

LMH projette un programme très important de réhabilitation de son parc entre 2022 et 2031, s'élevant à 13 976 logements réhabilités, soit 43 % de la totalité de son patrimoine. Une nette accélération de cette ambition est notable en 2023.

LES PROJETS DE RÉHABILITATION LMH EN 2023

- **415** logements livrés, contre **267** logements en 2022.
- **75** millions d'euros de budget d'investissement, contre **43** millions d'euros en 2022.
- **333** logements déconstruits, ou en cours de déconstruction.
- **99** opérations de maintenance du patrimoine programmées.

En 2023, Lille Métropole Habitat a renforcé son rôle clé sur le territoire métropolitain, en s'affirmant comme un partenaire majeur et stratégique des collectivités. LMH s'est concentré sur des approches ambitieuses et innovantes pour développer des projets de plus grande envergure et diversifier son offre de logements locatifs, en collaboration avec des partenaires tant publics que privés.

Les logements réhabilités et livrés en 2023

LA RÉSIDENCE CHARLES PEGUY, à Lille – 178 logements collectifs

Chantier lancé en 2021

Coût total : 14,9 millions € TTC

Étiquette DPE : passée : E > actuelle : B



LA RÉSIDENCE LA BARRE, à Lille – 11 logements collectifs

Chantier lancé en 2019

Coût total : 1,1 million € TTC

Étiquette DPE : passée : F > actuelle : B et 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

Étiquette 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

Étiquette DPE : passée : F > actuelle : C



**STRATÉGIE CLIMAT,
DÉCARBONATION ET RÉSILIENCE**

L'année 2023 a permis à LMH de dresser un bilan de ses émissions de gaz à effet de serre produits en 2022. À travers cette introspection, l'objectif principal est de développer une stratégie pour réduire ces émissions. Ce travail se poursuivra en 2024 et vise à intégrer une approche environnementale et sociale plus globale pour répondre aux défis climatiques, tout en améliorant le confort et la protection des locataires et du territoire.



Les chantiers de réhabilitation en cours en 2023

LA RÉSIDENCE TRIOLO, à Villeneuve d'Ascq – 102 logements

Budget total : 10,2 millions € TTC
Livraison prévisionnelle : mars 2024
Étiquette DPE : actuelle : E > visée : C
Travaux : isolation par l'extérieur, remplacement menuiseries, isolation toitures-terrasses, 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
Étiquette DPE : actuelle : F > visée : C
Travaux : isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries, isolation des toitures-terrasses 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 des eaux de pluie du bâtiment A.

LA RÉSIDENCE DU FERRAIN, à Roncq – 19 logements

Budget total : 1,8 million € TTC

Livraison prévisionnelle : avril 2024

Étiquette 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, à Lille – 30 logements

Budget total : 3,5 millions € TTC

Livraison prévisionnelle : avril 2024

Étiquette DPE : actuelle : F > visée : B

Travaux : isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries, remplacement de la VMC, remplacement de la chaudière par une pompe à chaleur, mise en conformité des installations électriques, adaptation PMR...

Cette résidence fait partie des 4 sites européens sélectionnés dans le cadre du projet RINNO. Celui-ci vise à tester des outils et technologies qui permettront de diminuer les délais et les coûts d'études d'un chantier, en améliorant les performances des bâtiments afin de massifier, à terme, la rénovation énergétique.



Des **TRAVAUX** qui **PÉRENNISENT** le **BÂTI EXISTANT**

En 2023, 99 opérations de maintenance patrimoniale, incluant des projets de grande rénovation et de gros entretien ainsi que des TIPP, ont été planifiées dans toutes les agences LMH, avec un budget global d'environ 15 millions d'euros.

PARMI LES 99 OPÉRATIONS INSCRITES EN 2023 :

- **68** ont été réceptionnées,
- **8** sont en cours d'achèvement,
- **6** sont en phase d'étude,
- **17** seront finalement opérées en 2024.



LA RÉSIDENCE SAINTE-CATHERINE, à Lille – 60 logements collectifs

Budget total :
145 000 € TTC
Travaux : réfection des
façades, couverture
et menuiseries

LA RÉSIDENCE ANOR ET FIVES, à Tourcoing – 100 logements collectifs

Budget total : 1,3 million € TTC
Travaux : remplacement des bardages,
pignons et dessus d'entrées, ainsi que le
remplacement des menuiseries extérieures



**LA RÉSIDENCE
JEAN-JACQUES ROUSSEAU,**
à Lille – 28 logements collectifs

Budget total : 40 000 € TTC

Travaux : mise en
sécurité électrique



LA RÉSIDENCE JULES VALLÈS,
à Lille et Loos – 478 logements collectifs

Budget total : 100 000 € TTC

Travaux : réfection des verrières et loggias



LMH CONTINUE D'ÉTENDRE sa PRÉSENCE sur le TERRITOIRE

Le développement foncier

Dans un contexte économique 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 vente en l'état futur d'achèvement ou pour les projets en maîtrise d'ouvrage directe.

LE TRAVAIL DE PROSPECTION FONCIÈRE A ABOUTI À :

- L'acquisition de **33 600 m² de foncier**, offrant un potentiel de 196 logements
- La programmation de **488 logements**
- La signature de 10 contrats de réservation avec des promoteurs pour un total de **341 logements**
- L'acquisition de **fonciers d'exception**, tels que le site Vauban Humanis de 21 000 m², qui devrait accueillir 150 logements dans les prochaines années
- Deux nouvelles communes rejoignent le périmètre de présence de LMH : **Allennes-les-Marais et Annœullin**



LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2023

104

logements livrés, dont 55 en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) et 49 en vente en l'état futur d'achèvement (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





LES RÉSIDENCES NEUVES LIVRÉES EN 2023 :

- 1 La résidence André Charlet, à Villeneuve d'Ascq – 11 LLS
- 2 La résidence RHD2, à Lille – 43 LLS
- 3 La résidence rue Pascal, à Lille – 1 LLS
- 4 La résidence Jeanne Deroin, à Lille – 30 LLS
- 5 La résidence de la Closeraie, à Villeneuve d'Ascq – 13 LLS
- 6 Le domaine des Vergers, à Bauvin – 6 LLS

Les **SITES PÉPITES** de **LILLE** **MÉTROPOLE HABITAT**

L'opportunité de transformation de bureaux en nouveaux lieux de vie

La transformation de bureaux en logements représente une réelle opportunité pour répondre à la demande de logements toujours croissante, en particulier dans les zones urbaines où l'espace est limité. C'est en ce sens que LMH projette deux transformations majeures de bâtiments de bureaux en futurs logements et lieux de vie.

LE SITE VAUBAN, À LILLE

Acquise en 2023, cette opération d'envergure, développée sur 9 500 m² de bureaux et 440 m² de commerces, verra naître dans les prochaines années 150 logements sociaux.

Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué aux agences POST ARCHITECTES et 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 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.

LA SURÉLÉVATION DES BÂTIMENTS

Pour faire face à la disponibilité foncière limitée et conformément à la loi ZAN, LMH, en partenariat avec « Up Factor, Scoping » et « Hors Site », a étudié le potentiel de surélévation de son patrimoine, identifiant 53 195 m² pour 878 logements possibles. Le site rue Nationale constitue l'un des chantiers qui connaîtra une surélévation en structure bois, offrant une solution durable et respectueuse de l'environnement.

Cette opération comprend notamment :

- Une réhabilitation passive pour une efficacité énergétique accrue.
- L'utilisation de matériaux biosourcés pour une approche plus écologique.
- L'adoption d'une démarche de réemploi des matériaux et équipements existants, favorisant la durabilité et la réduction des déchets.
- L'utilisation des eaux pluviales pour l'irrigation des espaces verts et l'alimentation des sanitaires, contribuant à une gestion responsable des ressources hydriques.

Le renouveau de sites d'exception

LA MOUCHONNIÈRE, À SECLIN

LMH a présenté le projet de réhabilitation du quartier de la Mouchonnière à Seclin en avril 2023, en confiant la conception-réalisation au groupement composé de Sogea Caroni (mandataire), filiale de VINCI Construction, et des entreprises CABRE, Boyeldieu Dehaene, l'Atelier 204, Projex, BAT'SUP, Diagobat et Interface Pilotage Social.



LA MOUCHONNIÈRE



Le projet porte sur :

- La réhabilitation de 5 immeubles de **511** logements,
- La construction de 2 bâtiments de **45** logements,
- Une place importante sera accordée aux espaces de vie extérieurs, avec la création de **137** balcons et l'aménagement de **14** terrasses en toiture.

L'architecture des cinq immeubles existants sera totalement remodelée avec notamment un programme de surélévations conséquentes et l'isolation thermique de toutes les façades. Les rez-de-chaussée des deux immeubles neufs accueilleront une micro-crèche, un point chaud, et une maison médicale sur une surface totale de **1 000 m²**. Par ailleurs, l'ensemble du site disposera de **512** places de parking.

La transformation du quartier de la Mouchonnière, situé au cœur de Seclin, est née de la volonté de recréer un cadre de vie où les modes d'habiter, le vivre ensemble et l'intégration de la nature en ville seront repensés.

TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET VALORISATION DES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

La Mouchonnière est concernée par les travaux d'économie d'énergie et la valorisation des CEE. En effet, les travaux d'amélioration énergétique menés par LMH, tels que l'isolation et les systèmes de chauffage, ont permis de vendre environ 3 millions d'euros de Certificats d'Économie d'Énergie en 2023, contribuant au financement des travaux. Les économies d'énergie réalisées grâce à ces efforts correspondent à la consommation annuelle moyenne de 35 000 à 56 000 foyers, selon leur taille et le type de logement.

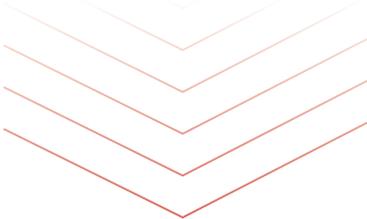


- Cette opération, d'un budget global de **68,5** millions d'euros HT, soit **74** millions d'euros TTC, est le plus important programme de réhabilitation entrepris par LMH depuis sa création en 2006. Le démarrage des travaux est prévu pour fin 2024.

MICHEL SERVET, À LILLE

Le site du lycée hôtelier Michel Servet, propriété de la Métropole Européenne de Lille (MEL), est vacant depuis plusieurs années. Afin de redonner vie à ce bâti emblématique du quartier Vauban en pleine évolution, et répondre à un besoin croissant de logements la MEL et la ville de Lille ont retenu en avril 2023 le projet proposé par le groupement de trois acteurs majeurs de l'habitat dans la région Hauts-de-France : ADIM Nord-Picardie, Lille Métropole Habitat et CDC Habitat.

- Une emprise foncière de **7 800 m²** où seront construits **80** logements neufs, en plus de la réhabilitation des **68** logements que comptaient les anciens locaux du lycée.
- Les **148** nouveaux logements seront répartis en six bâtiments, entre maisons individuelles et immeubles composés d'appartements du T2 au T5. L'offre de logements favorisera la mixité sociale avec du logement locatif social (45 %), du bail réel solidaire (15 %) et de l'accession libre (40 %). **800 m²** de commerces en pied d'immeubles viendront compléter ce nouveau lieu de vie.



Ce programme immobilier a été conçu pour répondre aux enjeux urbains actuels, en conciliant exigences architecturales et environnementales. Les contraintes et les atouts de la parcelle ont été pris en compte pour optimiser l'emplacement des nouveaux bâtiments, le recours aux matériaux bas carbone et recyclés sera privilégié lors des travaux, des toitures végétalisées intégrant des panneaux photovoltaïques seront également installées, et un grand parc arboré sera aménagé au cœur du projet. Cet espace vert apportera une source de rafraîchissement en agissant en îlot de fraîcheur et participera au bien-être des habitants en plein centre-ville.

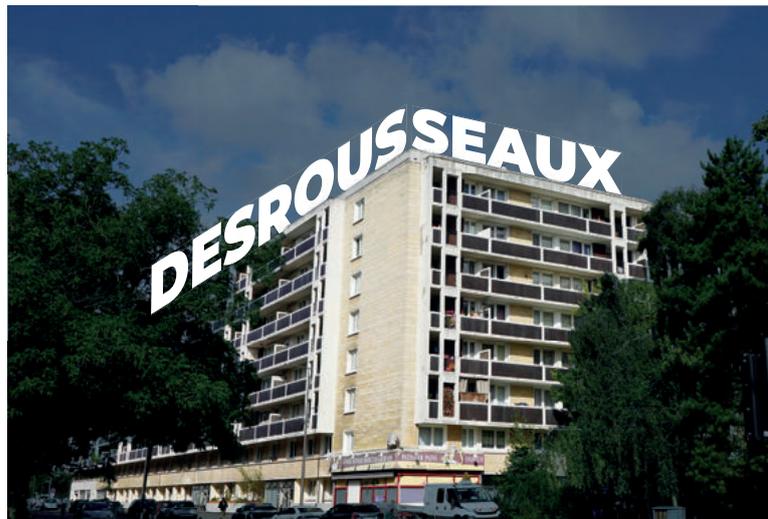
- Le lancement de ce chantier est prévu à la fin de l'année 2024 et devrait durer environ 27 mois, pour une enveloppe totale de **48,5** millions d'euros. Les travaux seront réalisés par Sogea Caroni, filiale de VINCI Construction.



RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE NOUVEAU COLLECTIF, À ROUBAIX

L'opération de réhabilitation des îlots collectifs du Nouveau Roubaix, comprenant 865 logements gérés par LMH, concerne 422 logements répartis en 6 ensembles. Ce projet, incluant déjà 274 logements réhabilités et livrés début 2023, englobe aussi 12 locaux commerciaux et 5 associations. Situés dans des bâtiments des années 1930 sur trois étages, ces îlots sont dans des zones classées comme Quartier prioritaire de la Politique de la Ville et site patrimonial remarquable.

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

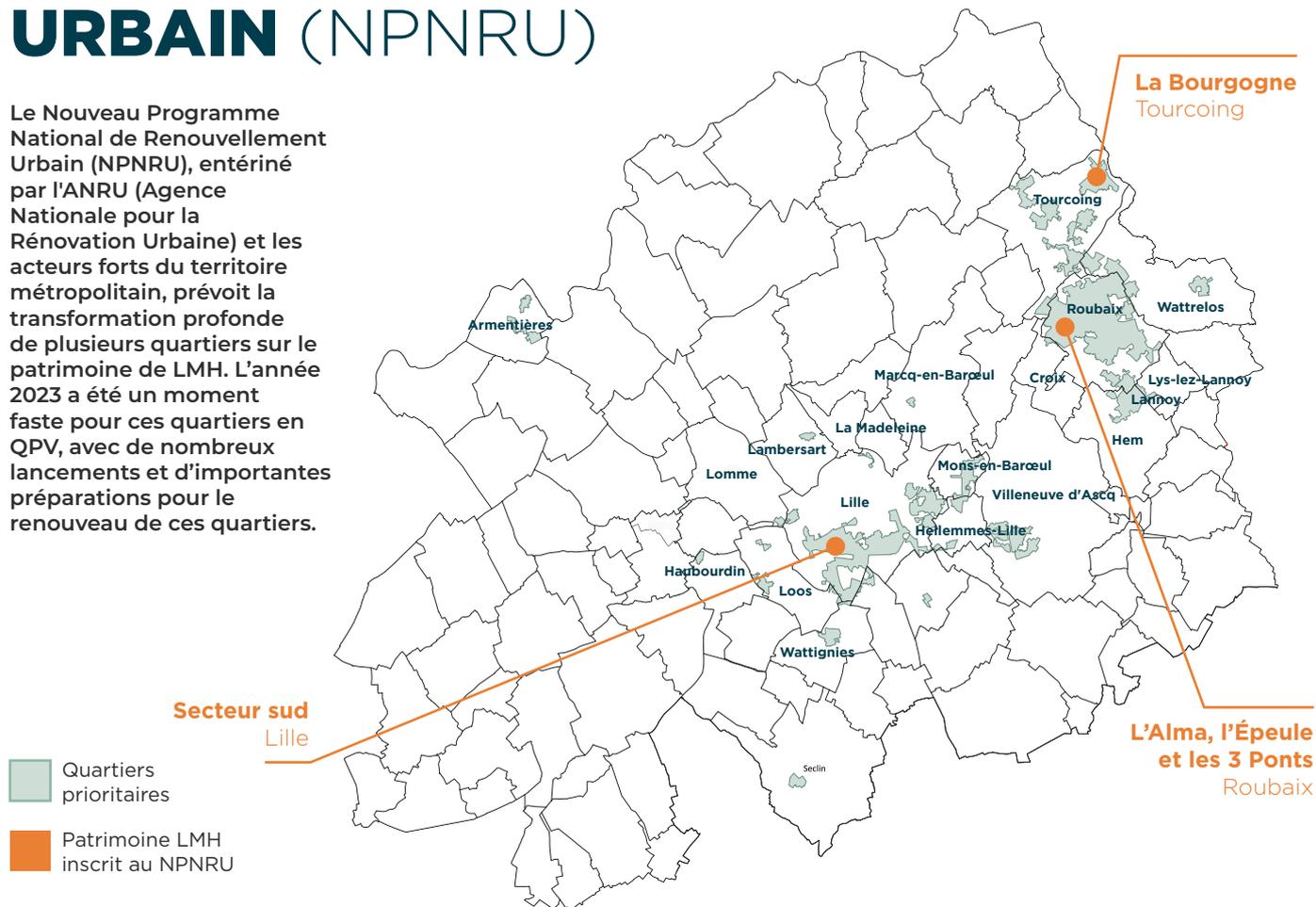


RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE DESROUSSEAUX, À LILLE

L'opération Desrousseaux, située entre la porte de Paris et la gare Lille Flandres, comprend 306 logements collectifs, 8 commerces et un cabinet de médecine. Ce projet de rénovation de deux bâtiments, voisins de l'hôtel de Marchiennes classé patrimoine historique, est estimé à 17 millions d'euros. L'attribution a été faite en mars 2023 sur 5 groupements, pour un début de travaux prévu en 2027. En partenariat avec l'École d'Architecture et de Paysage de Lille, des études ont mis en lumière des aspects tels que l'isolation thermique intérieure et la préservation des caractéristiques du bâtiment.

FOCUS sur le NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL de RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

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 faste pour ces quartiers en QPV, avec de nombreux lancements et d'importantes préparations pour le renouveau de ces quartiers.





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.

La résidence
Bottrop à Tourcoing

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 1 500 logements sociaux gérés uniquement par LMH.

Le projet s'inscrit dans une démarche d'innovation et d'excellence en alliant santé, environnement 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.

**Démolition du 18-20 et 22-24
Boulevard de Metz à Lille,**
en septembre 2023





LA RESTRUCTURATION DU BÂTIMENT RUE RENOIR, À LILLE

Le projet de réhabilitation lourde du bâtiment 1/7 Renoir dans le quartier Concorde, inscrit au NPNRU de la Métropole Européenne de Lille, avance depuis 2017 avec l'approbation des partenaires que sont la l'État, l'ANRU, la Ville de Lille, la MEL, la SPL Euralille, Montempo Action Logement.

Le bâtiment de 248 logements sera transformé en un ensemble mixte comprenant une résidence hôtelière sociale avec environ 120 studios, une résidence intergénérationnelle avec environ 135 logements sociaux, et des cellules d'activité en rez-de-chaussée. La réhabilitation inclut une restructuration complète des intérieurs, une extension pour créer des espaces extérieurs privés, et des objectifs environnementaux ambitieux : qualité acoustique, consommations énergétiques faibles, étiquette DPE B, panneaux photovoltaïques, etc.

La consultation de l'équipe de conception a commencé en juillet 2023 avec 38 candidatures reçues. Le jury final est prévu en janvier 2024, pour un montant estimatif des travaux de 20 millions d'euros HT.



Une action dans tous les quartiers prioritaires

RÉHABILITATION DE 5 RÉSIDENCES EMC COIGNET, À LILLE

Ce projet concerne 5 résidences LMH, totalisant plus de 1 200 logements, choisis pour leur système architectural similaire. Une première résidence, Fontenoy, sert de site pilote en raison de sa situation stratégique de QPV.

Son étiquette énergétique classée G nécessite une amélioration vers le B. Le projet, soumis au Programme du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)-Réha en 2023, vise une réhabilitation globale. Les 5 résidences concernées sont Fontenoy, Tourville et Verhulst à Lille, Vercors à Villeneuve d'Ascq, et Fusillés à Armentières. Les budgets travaux estimés pour chacune s'échelonnent de 20 à 35 millions d'euros HT.



Défi 2

**LA PROXIMITÉ, fer de lance
du BIEN-VIVRE ENSEMBLE**



Les équipes de Proximité de LMH ont pour objectif d'améliorer la gestion du parcours résidentiel dans les logements, les relations avec les habitants et l'animation des quartiers de la Métropole Européenne de Lille. En 2023, l'arrivée d'une nouvelle directrice a permis de structurer davantage les besoins de proximité et d'en renforcer les actions. Malgré les défis, l'engagement envers l'amélioration du cadre de vie et des relations avec les locataires a été maintenu grâce aux 300 collaborateurs sur le terrain emmenés par 6 directeurs d'agence, dans 65 communes de la MEL.

LES temps forts DE L'ANNÉE 2023



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.



POINTS D'ACCUEIL
L'ANNÉE

AU PLUS PRÈS DES LOGEMENTS

ET DE VOS PRÉOCCUPATIONS QUOTIDIENNES

Points d'accueil ouverts aux logements

Pour toutes les questions
techniques

SANS REDEVANCE

- Des réponses et un traitement de 1^{er} niveau
- Une orientation vers les bons interlocuteurs
- Un suivi et des échanges facilités

D'ACCUEIL
LMH PROX

LOCATAIRES
QUOTIDIENNES

locataires LMH
vos demandes
es et locatives
RENDEZ-VOUS

LMH
LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MER



Déploiement des points d'accueil LMH Prox

Lancés officiellement en mai 2023, ce sont aujourd'hui 28 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.



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 sont présents sur les sites situés dans les QPV, afin d'assurer une présence continue et de répondre aux besoins des résidents.

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 % des locataires de l'Office ont été confrontés à cette situation, principalement en raison de l'augmentation des coûts énergétiques, entraînant ainsi une forte hausse des impayés. 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 de LMH :

DES RENDEZ-VOUS PERSONNELS SUR MESURE

En agence, 3 800 rendez-vous individuels se sont tenus, soit une moyenne de 160 par jour. Au siège de LMH, des permanences quotidiennes 15 jours durant ont été organisées afin d'accueillir les locataires et de répondre à leurs réclamations. En plus des rencontres en pied d'immeubles, 17 permanences d'accueil de proximité se

sont tenues à Roubaix, Lille, Villeneuve d'Ascq et Tourcoing.

DES RÉPONSES ADAPTÉES ET DES AIDES CONCRÈTES

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. Plus de 2 000 plans d'apurement ont été signés avec les locataires. 2 944 dossiers de demandes d'aides ont été déposés par les équipes de LMH, soit 96 % de plus qu'en 2022. Le montant total des aides accordées aux locataires pour l'année 2023 s'est élevé à 1,6 million d'euros, grâce à la contribution du Fonds de Solidarité pour le Logement via la MEL, de Soli'Aide via Action Logement ainsi que 550 000 € de fonds propres LMH. Le montant global des aides accordées a connu un bond de 214 % entre 2022 et 2023. Les efforts déployés ont considérablement amélioré la solvabilité des locataires. En seulement quatre mois, environ 7 000 d'entre eux ont pu régulariser leur situation. Pour faciliter l'instruction de certains dossiers, LMH a accepté d'abandonner certaines dettes de ses locataires, pour un montant de près de 30 000 €.

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

1,6 M€

D'AIDES ACCORDÉES AUX LOCATAIRES

17

permanences d'accueil de proximité exceptionnelles organisées en cœur de résidences

24

contrôles de charges effectués

2 000

plans d'apurement proposés et signés

7 000

situations régularisées

LMH RENFORCE sa POLITIQUE SOCIALE

En 2023, des politiques ont été mises en place pour améliorer la qualité de vie des locataires et renforcer les liens sociaux. Qu'il s'agisse de publics en difficulté, en recherche d'emploi, en besoin de maintien à domicile pour les locataires âgés... les équipes de LMH multiplient les partenariats afin d'apporter à chacun un accompagnement social privilégié.



Un accompagnement vers le réemploi

17 000 HEURES D'INSERTION PROFESSIONNELLE

Les activités de services, comme la maintenance immobilière, contribuent également à la réinsertion professionnelle des habitants des QPV. En 2023, ces services réservés aux structures

d'insertion incluent l'hygiène des espaces extérieurs, la gestion des déchets, l'entretien des espaces verts, et le portage de courses en cas de panne d'ascenseur. Six structures d'insertion ont participé, permettant de remettre à l'emploi 22 personnes pour un total de 17 325 heures de travail.

LE NOUVEAU DISPOSITIF DES RENDEZ-VOUS DE L'EMPLOI

En 2023, LMH a lancé un dispositif innovant en partenariat avec Lille Avenir : les rendez-vous de l'emploi. Ce programme vise à repérer les personnes les plus éloignées de l'emploi, souvent qualifiées de « invisibles », afin qu'elles puissent se réinsérer dans le milieu professionnel. Ces événements se tiennent en pied d'immeubles ou à proximité des lieux d'habitation, en collaboration avec les acteurs locaux de l'emploi et les entreprises cherchant à recruter. Cinq rencontres ont été organisées entre juin et octobre 2023, attirant en moyenne 120 personnes dont 20 % ont reçu une promesse d'embauche ou une orientation vers un dispositif d'insertion et de formation.



Des initiatives d'habitat inclusif et une proximité améliorée

DISPOSITIF HABITAT INCLUSIF « LES HIRONDELLES »

Ce sont **10 logements** dédiés à l'habitat inclusif qui ont été aménagés au sein du collectif de la résidence Lion d'Or à Lille. En partenariat avec le Conseil départemental du Nord, LMH a équipé ces logements pour les seniors tout en mettant 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.

Le **maintien à domicile** pour les personnes âgées est primordial pour LMH. L'approche se caractérise par une adaptation personnalisée visant à **combattre l'isolement et à encourager la mixité intergénérationnelle**. En 2023, LMH a procédé à l'adaptation de **173 logements** dans le but de permettre aux locataires seniors de demeurer chez eux.



La concertation locative locale



La concertation locative chez Lille Métropole Habitat se concentre sur les accords collectifs relatifs aux **travaux de réhabilitation** et **prestations facturées aux locataires**, ainsi que sur des actions au service des habitants via un **Plan de Concertation Locative** (PCL). Renouvelé en février 2022, ce PCL, signé par quatre des cinq organisations représentatives, définit les compétences et moyens du Conseil de concertation locative (CCL).

En 2023, un budget de **97 802 €** (3 € par logement) a été alloué au CCL, utilisé à 90 % à la fin de l'année. Les discussions ont surtout porté sur la régularisation des charges et l'accompagnement des habitants face aux hausses des prix de l'énergie.

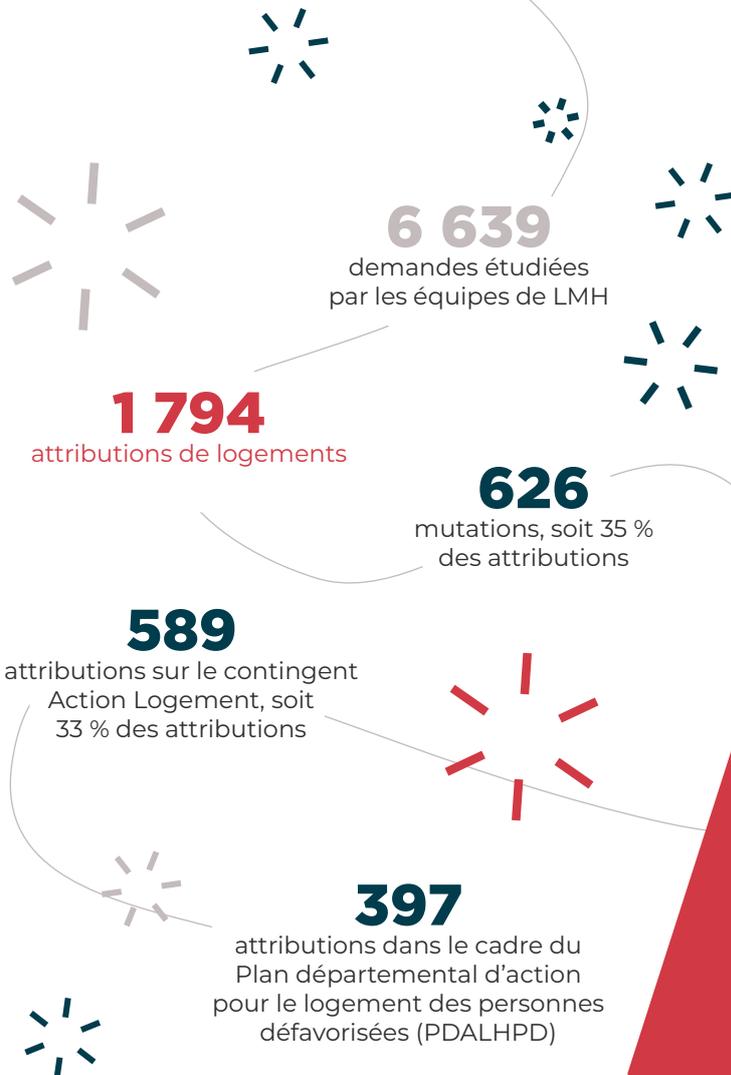


Défi 3

2023, entre
GESTION DURABLE et
DIVERSIFICATION DE L'OFFRE



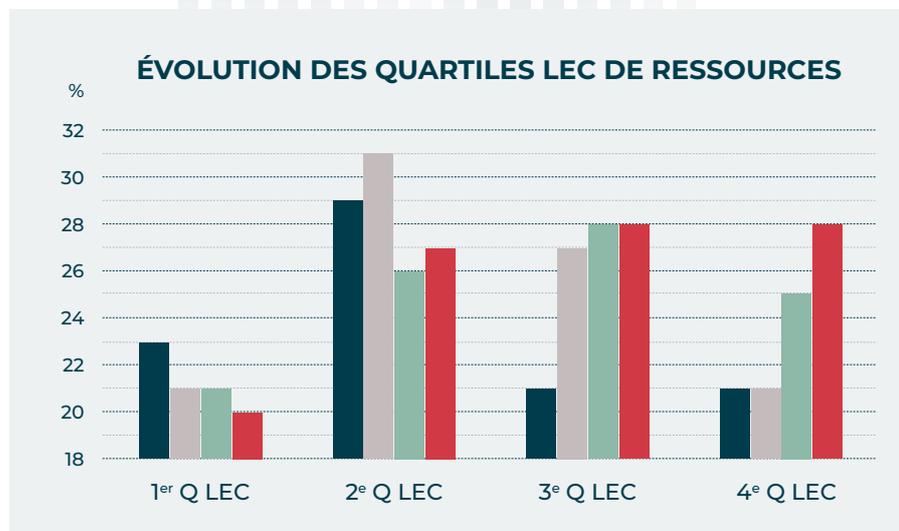
L'année 2023 a été la continuité de la mise en action des engagements posés par le projet d'entreprise CAP 26. L'un de ces piliers repose sur une gestion durable du parc existant couplée à un besoin de diversification de l'offre et de services.



Une mixité sociale recherchée dans les résidences

Les quartiles de ressources permettent aux organismes de logement social de suivre et d'ajuster leurs politiques d'attribution pour garantir une répartition équitable des logements sociaux et maintenir un équilibre social et économique dans les résidences.

Les attributions pour le 1^{er} quartile de ressources se sont maintenues à **20%**, constantes par rapport à l'année précédente. Les taux des 3^e et 4^e quartiles sont également restés similaires, atteignant **52% des attributions**.

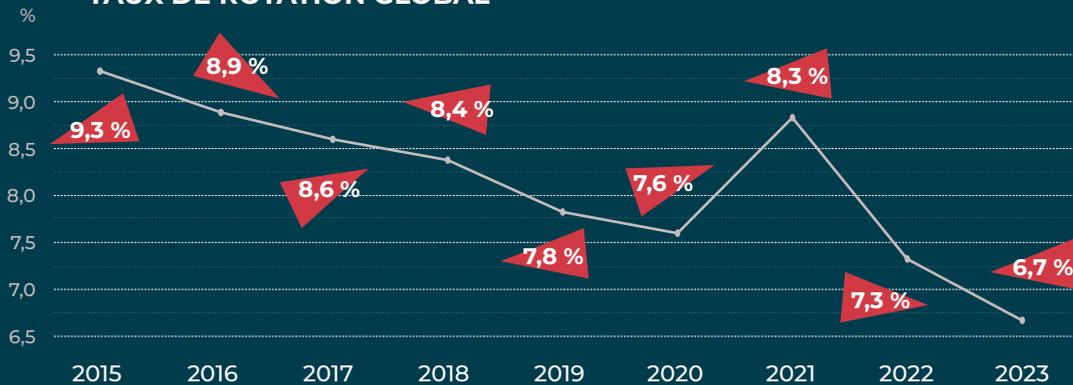


Un taux de rotation toujours en baisse

Avec 2 197 départs en 2023, le taux de rotation n'a jamais été aussi bas puisqu'il perd 0,6 point par rapport à 2022 (2 390 départs comptabilisés en 2022) pour s'établir à 6,7 %.



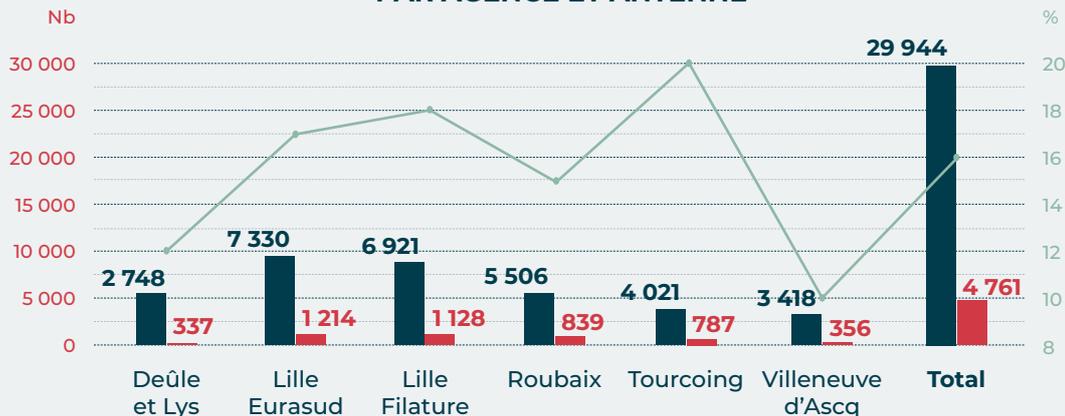
TAUX DE ROTATION GLOBAL





Moins de demandes de mutation en 2023

STOCK DES DEMANDES DE MUTATION PAR AGENCE ET ANTENNE



On dénombre **4 761 demandes** de mutation actives au 31/12/2023 ramenant ainsi un taux de mutation global de **16 %**, contre 19 % en 2022. Un pourcentage qui diminue légèrement et fait écho à la politique volontariste de l'organisme sur la question des parcours résidentiels.

À noter que **73 %** des demandes de mutation sont exprimées par des locataires résidant en QPV. Cela s'explique notamment par la part importante de demandes de mutation enregistrées au titre de NPNRU.

Légende

Nombre de logements



Nombre de demandes de mutation



Part des mutations exprimées



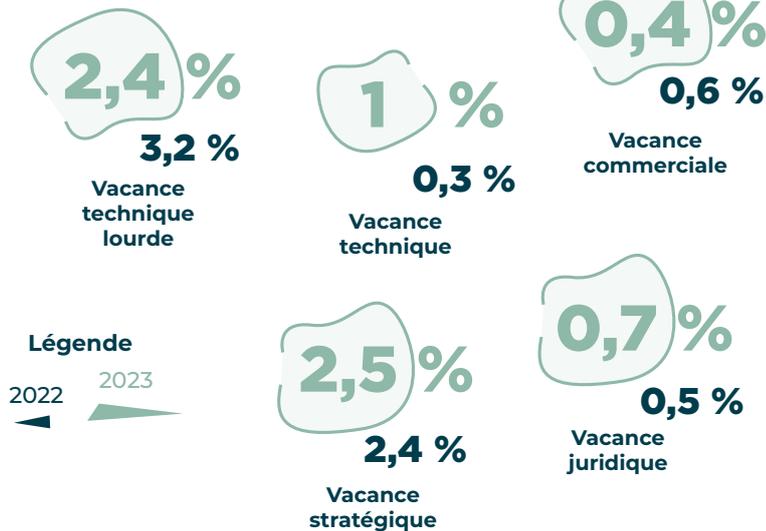
Mobilisation collective autour de la vacance

Au 31 décembre 2023, le taux de vacance global est de **7,2%**, contre 6,4% en 2022 (5,9% en 2021). Meilleur qu'en 2022, le taux de vacance commerciale est de **0,4%**.

La vacance des logements stratégique (vente, démolition, cession) et technique lourde (vacance technique dégradée, réhabilitation, vacance exceptionnelle décès et juridique) représente **94,7%** de la vacance globale des logements.

Une nouvelle organisation a été instaurée pour optimiser la gestion et la remise en location des logements vacants via un outil de pilotage et de suivi des vacances, ainsi qu'un nouveau processus, soutenus par des budgets exceptionnels de rattrapage. L'objectif est de diminuer de **18%** le stock de logements vacants techniques, soit environ **300 logements**.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE ENTRE 2022 ET 2023



Objectif
mobiliser notre parc vacant
au profit des locataires



LMH ACCESS

LMH ACCESS, **l'agence produits de LMH**, 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 de nos 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 des panneaux publicitaires.



LES OBJECTIFS ÉTANT DE :

- **Garantir** à LMH des revenus lui permettant de continuer à entretenir son patrimoine et à 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 avec les locataires commerçants en vue d'un développement de cette activité répondant à un objectif de diversification.

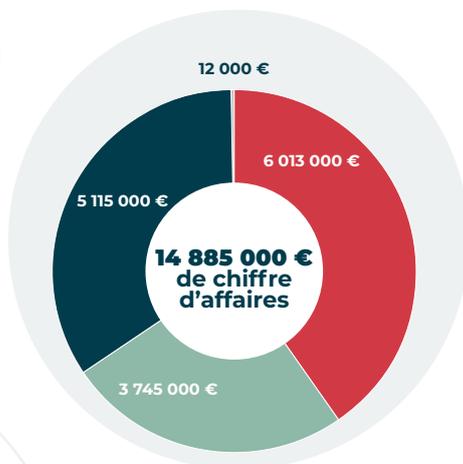
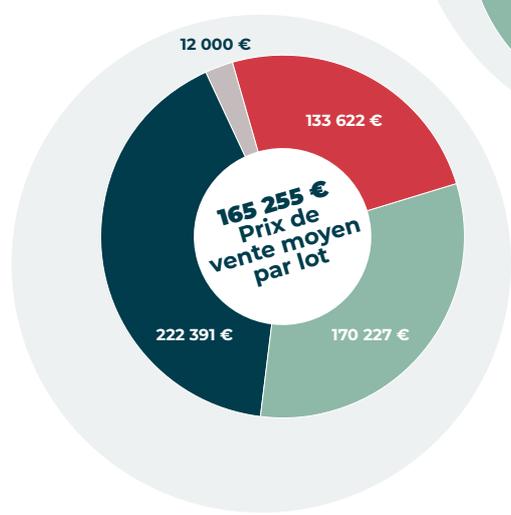
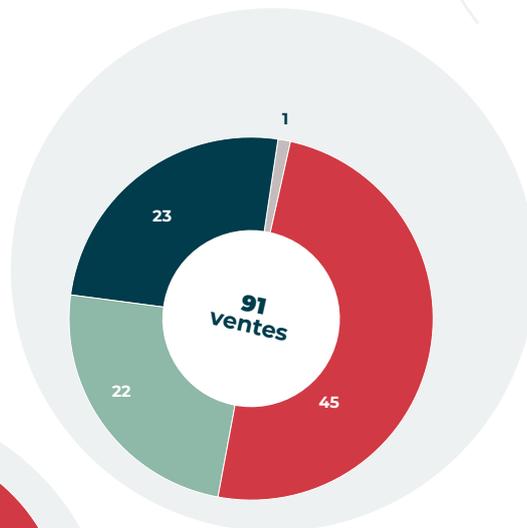


2023, année de stabilisation de LMH ACCESS

Au service du projet CAP 26, à la fois dans la mise en œuvre de la mixité et 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, entraînant une hausse considérable du chiffre d'affaires de LMH.

ZOOM SUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

Le marché immobilier a subi en 2023 une baisse du volume de transaction estimée à 20 %, notamment en raison de la hausse des taux d'intérêt et des refus de prêt.





Pic de croissance des locaux d'activités

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 %.

Les parkings, enjeu de développement majeur

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.

Aujourd'hui, **659 places de stationnement dans 35 parkings** sont exploitées via un partenariat de service de stationnement partagé, contre 132 places dans 10 parkings en 2016. En parallèle, LMH assure la mise en location à destination de professionnels.



2 675 logements à destination de publics 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 seniors,
- **10** établissements sociaux et médico-sociaux,
- **2** logements foyers,
- **2** maisons relais,
- **1** résidence sociale.

Expansion des copropriétés chez LMH

Aujourd'hui, LMH comptabilise **95 copropriétés** dont 23 issues de la vente HLM, représentant **4 243 logements**, soit le double d'il y a 5 ans. 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.

Légende



Copropriétés



Association Syndicale Libre



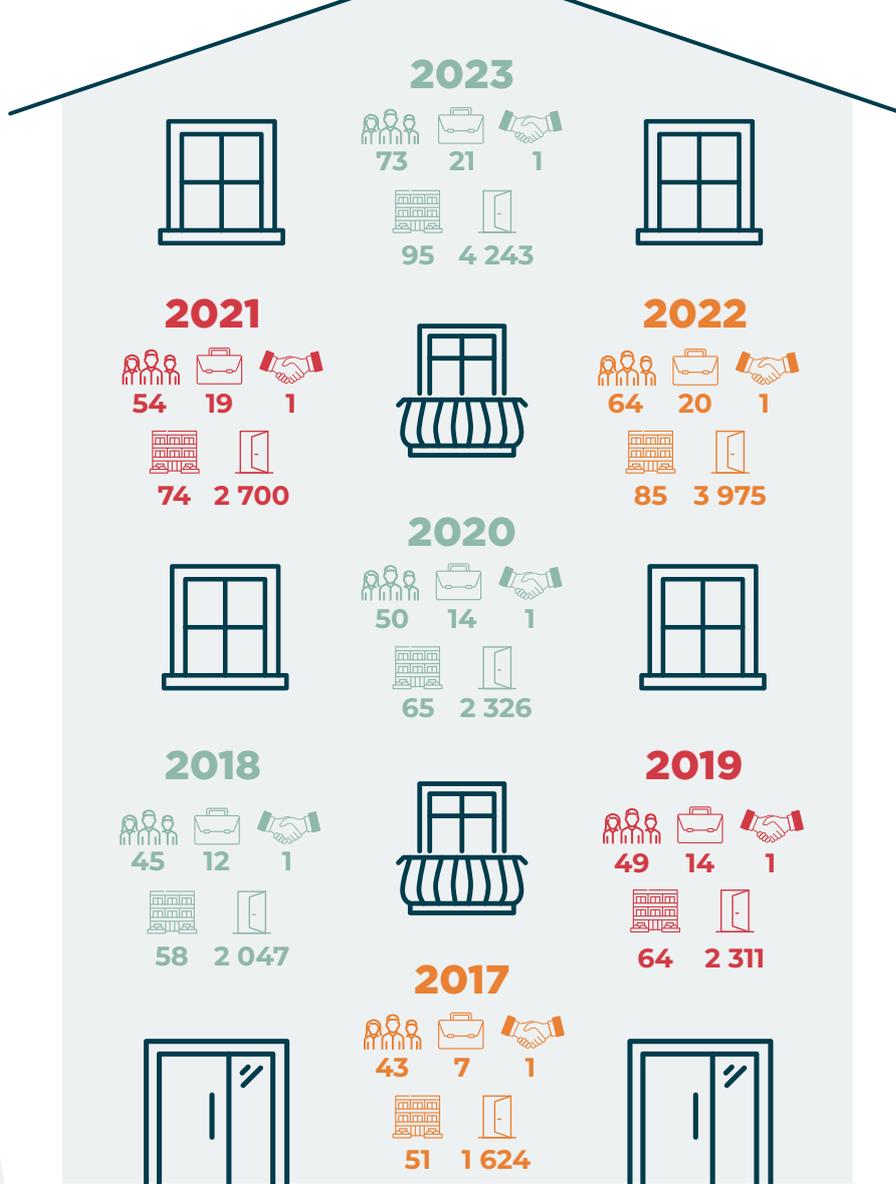
Association Foncière Urbaine Libre



Nombre de résidences



Nombre de lots



LA PERFORMANCE ET LA GESTION FINANCIÈRE DE LMH

En 2023, la CAF s'élève à 41,5 millions d'euros. L'autofinancement est de 6,9 millions d'euros. L'autofinancement net courant s'élève quant à lui à 9,1 millions d'euros.

En k€	2021	2022	2023	Écart réel 2023 / BP 2023	Écart réel 2023 / réel 2022
Loyers et produits des activités	133 159	133 626	141 279	2 584	7 654
<i>dont loyers des logements</i>	131 170	131 000	136 055	11	5 055
<i>dont réduction loyer solidarité</i>	- 11 912	- 12 050	- 11 877	734	173
<i>dont autres loyers</i>	11 062	11 977	14 050	1 385	2 073
<i>dont produits des activités</i>	2 839	2 698	3 051	454	353
Produits financiers	686	1 404	2 207	- 18	803
Pertes sur charges locatives récupérables	- 3 176	- 3 813	- 3 699	- 433	114
Pertes sur créances irrécouvrables	- 2 892	- 2 517	- 2 544	266	- 27
Maintenance d'exploitation	- 23 838	- 25 051	- 27 750	2 559	- 2 699
<i>dont entretien courant</i>	- 19 383	- 20 947	- 23 629	396	- 2 683
<i>dont gros entretien</i>	- 4 454	- 4 104	- 4 121	2 163	- 16
Taxe foncière sur les propriétés bâties	- 13 463	- 13 883	- 14 673	- 462	- 789
Frais de personnel (dont intérim)	- 27 671	- 27 923	- 31 329	- 2 535	- 3 406
Frais de gestion (hors intérim)	- 8 703	- 8 933	- 10 908	931	- 1 974
CGLLS & mesure de lissage	3 194	3 293	3 400	44	107
Accession : Marge nette de subvention	68	- 116	515	499	630
Subventions d'exploitation	729	2 333	2 867	440	535
Charges et produits de gestion courante	552	2 104	3 005	1 505	901
Charges et produits exceptionnels	90	2 535	-476	- 1 343	- 3 011
Production immobilisée	2 093	2 172	3 256	736	1 084
Charges financières	- 11 422	- 16 292	- 23 602	- 5 097	- 7 310
CAF	49 406	48 938	41 549	- 323	- 7 389
Amortissements financiers (hors PSLA et réserves foncières)	- 37 396	- 35 842	- 34 657	249	1 185
AUTOFINANCEMENT LMH	12 010	13 095	6 892	- 75	- 6 204
AUTOFINANCEMENT NET COURANT HLM	13 679	12 365	9 114	1 169	- 3 170
<i>Autofi Net Courant HLM en % des loyers</i>	10,5 %	9,4 %	6,6 %	0,8 %	- 2,8 %

LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

En M€	2021	2022	2023	Moy. sur 3 ans
Autofinancement net HLM (activité strictement locative)	13,8	14,9	8,7	
Pdts des activités (hors charges récupérées) + pdts financiers	134,8	135,3	145,3	
Ratio d'autofinancement net HLM	10,26 %	11,04 %	6,01 %	9,10 %

RATIOS LMH / MÉDIANES NATIONALES

	LMH 2020	LMH 2021	LMH 2022	LMH 2023	Médiane 2022 des OPH de + de 20 000 lgts (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	1 014 € / lgt 27,4 % des loyers	1 044 € / lgt 28,2 % des loyers	1 205 € / lgt 30,6 % des loyers	1 150 € / 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 loyers et chges	1,0 % des loyers et chges	3,1 % des loyers et chges	1,2 % des loyers et chges	1,2 % des loyers et chges
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 au 31/12	722 € / lgt 1,8 mois de quittance	1 764 € / lgt 4,3 mois de quittance	816 € / lgt 1,9 mois de quittance	1 983 € / lgt 4,4 mois de quittance	2 680 € / lgt 6,7 mois de quittance
Ratio d'Autofinancement Net (moyenne 3 derniers mois)	10,38 % des loyers	10,90 % des loyers	11,41 % des loyers	9,10 % des loyers	11,9 % des loyers

LE BILAN SYNTHÉTIQUE

En K€	2020	2021	2022	2023	Variation 2022 – 2023
Immobilisations incorporelles nettes	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	85 468	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	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 INVESTISSEMENTS 2023

En K€	2020	2021	2022	2023
Immobilisations incorporelles	1 695	2 470	3 350	3 472
Terrains	1 655	1 945	2 916	1 294
Installations techniques - matériel et outillage	128	17	21	30
Autres immo. corporelles	548	676	1 742	2 024
Immeubles et immobilisations en cours	80 182	78 052	92 614	147 247
Immobilisations financières	1 849	0	0	60
TOTAL	86 057	83 160	100 643	154 128



Rapport d'activité 2023
de Lille Métropole Habitat

Couverture : résidence
Multilom dans la commune
de Lomme

Rédaction : Service
communication LMH
Création graphique
et mise en page :

© agencescoopcommunication –
15079-MEP

Impression : Nord'Imprim
Date de parution : septembre
2024

Dépôt légal : 3^e trimestre 2024





LILLE MÉTROPOLE HABITAT
OPH DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE
425, boulevard Gambetta – 59200 TOURCOING
Tél. : **09 70 249 249**
Mail : **clients@lmh.fr**
www.lmh.fr