

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 13 Mai 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 21

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES 2

Présents : 18

MM Rachid BELHAOUAR, François-Xavier CADART, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY
Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Zohra BOURKEB, Nicole CREPIN, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie
DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Bérengère DURET, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ,
Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. Jean-François DEVILLERS pourvoir à Madame Anne VOITURIEZ
Philippe LAMBLIN pourvoir à Madame Anne VOITURIEZ
Marcel-Alain LEQUENNE pourvoir à Monsieur Henri DELIGNE

Absents excusés : 2

Mme Véronique DELCOURT
M. Marc LEVERT

Assistaient également à la réunion :

Mmes Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL
Emilie POISSONNIE, Commissaire aux Comptes (visio)

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

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
Leila LAOUFI, Chargée de Projet, Direction Générale
Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mmes Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT
Lorraine PUGET, Déléguée Syndicale CFDT

M. Frank JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
M. Luc FERET, Directeur de la DDTM

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

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 25/A005

SERVICE Direction Générale

OBJET DELIBERATION RELATIVE A L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
CONCERNANT LILLE METROPOLE HABITAT SUITE AU CONSEIL
METROPOLITAIN DU 24 AVRIL 2025

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration que le Conseil Métropolitain de la Métropole Européenne de Lille s'est prononcé le 24 avril dernier sur le résultat de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) visant à rechercher un partenaire opérationnel et financier, publié en septembre 2024 suite à une délibération du 28 juin 2024.

La délibération métropolitaine du 28 juin 2024 fixe l'objectif de ce partenariat qui doit permettre à LMH de respecter ses objectifs ambitieux figurant dans son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), tant en termes de réhabilitation énergétique de son parc que de production d'une offre nouvelle de logements social. Les potentiels partenaires sont invités à proposer leur soutien, quel qu'en soit la forme, mais en respectant les priorités de la Métropole :

- en cas d'évolution du statut de l'Office, la Métropole entend conserver le contrôle de la société et rester majoritaire dans la gouvernance ;
- la réalisation du programme de réhabilitation : 12 000 logements à rénover à fin 2034 ;
- le maintien du budget de maintenance ;
- le maintien des efforts de gestion courante (vacance, impayés, coûts de structure) ;
- le maintien de la présence sociale sur le terrain.

Pour y parvenir, les besoins en fonds propres supplémentaires sont estimés entre 120 et 150 millions d'euros.

Après analyses des deux offres reçues dans le cadre de cet AMI, il apparaît, conformément aux différents critères prioritaires repris dans le cahier des charges de l'appel à manifestation d'intérêt, que l'offre de CDC Habitat y répond de manière plus satisfaisante que celle du groupement Action Logement Immobilier – Vilogia SA.

Par conséquent, le Conseil de la Métropole a décidé de retenir CDC Habitat en tant que partenaire opérationnel et financier sur la base de l'offre formulée.

La proposition de CDC Habitat repose sur un apport financier de 95 millions d'euros, couplé au maintien du soutien de la MEL à hauteur de 35 millions d'euros (montant maximum de la subvention qui aurait pu être versée à LMH en fonction de l'atteinte des objectifs fixés dans la convention d'objectifs et de moyens). Cette offre aboutit à :

- une capitalisation en fonds propres qui nécessite une évolution du statut de l'OPH en société d'économie mixte locale (SEML) qui permet de maintenir une position majoritaire de la MEL dans sa gouvernance ;
- la possibilité de financer et de réaliser le programme de réhabilitation de près de 12 000 logements et de construction de plus de 5 000 logements neufs à l'horizon 2035 ;
- le maintien de l'organisation actuelle de LMH et notamment une présence sociale de proximité renforcée depuis 2022 et le début du projet CAP 26.

Suite à l'approbation de l'offre finale par le Conseil de la Métropole, la MEL et CDC Habitat ont engagé les démarches et discussions en vue de la concrétisation de ce partenariat opérationnel et financier, notamment la création d'une SEM LMH qui absorbera, par la voie d'un Transfert Universel de Patrimoine (TUP), l'Office Public de l'Habitat (OPH) LMH le 31 décembre 2025.

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration :

- d'approuver le principe de transformation de l'OPH LMH en SEM LMH avec une date de prise d'effet au 31 décembre 2025 minuit,
- de l'autoriser en tant que Présidente, ou toute personne dûment habilitée, à engager toutes démarches et discussions préalable à la mise en œuvre de ce partenariat opérationnel et financier, notamment au travers de l'approbation du projet de traité de fusion qui sera soumis à l'approbation du Conseil d'administration le 30 juin 2025.



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 13 Mai 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 21

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES 2

Présents : 18

MM Rachid BELHAOUAR, François-Xavier CADART, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY
 Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Zohra BOURKEB, Nicole CREPIN, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie
 DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Bérengère DURET, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ,
 Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. Jean-François DEVILLERS pourvoir à Madame Anne VOITURIEZ
 Philippe LAMBLIN pourvoir à Madame Anne VOITURIEZ
 Marcel-Alain LEQUENNE pourvoir à Monsieur Henri DELIGNE

Absents excusés : 2

Mme Véronique DELCOURT
 M. Marc LEVERT

Assistaient également à la réunion :

Mmes Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL
 Emilie POISSONNIE, Commissaire aux Comptes (visio)

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

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Leïla LAOUFI, Chargée de Projet, Direction Générale
 Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
 Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mmes Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT
 Lorraine PUGET, Déléguée Syndicale CFDT

M. Frank JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
 M. Luc FERET, Directeur de la DDTM

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

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 25/A006

SERVICE Direction Générale

OBJET RAPPORT DE GESTION 2024 DU DIRECTEUR GENERAL

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de prendre acte du contenu du rapport de gestion du Directeur Général 2024 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 2024.

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 14/05/2025

Reçu en préfecture le 14/05/2025

Publié le

ID : 059-413782509-20250513-25A006-DE

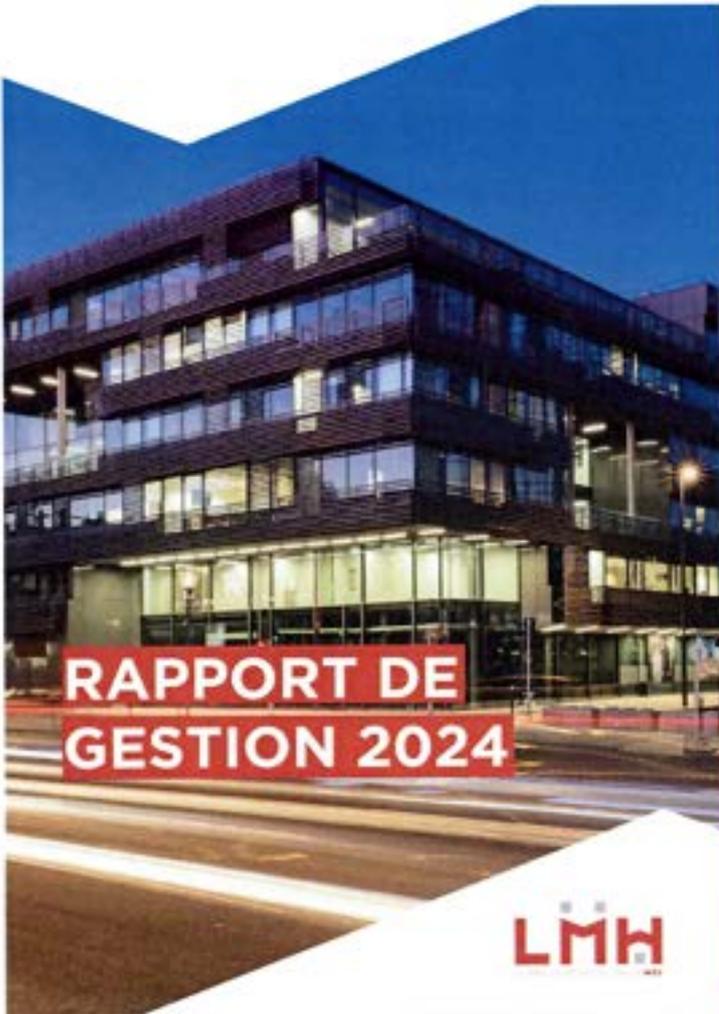


TABLE DES MATIÈRES

Introduction	5
Les dossiers marquants de l'année 2024	11
1. L'actualisation du plan stratégique de patrimoine	11
2. Le pilotage du NPNRU	12
3. L'amélioration de la donnée technique et patrimoniale	13
4. Les évolutions en matière d'organisation de la proximité	14
Défi 1 : Relancer l'outil de production	17
1. Une intervention renforcée sur le patrimoine existant	17
2. Maintenir l'ambition pour développer une offre nouvelle	21
Défi 2 : Animer le peuplement	21
1. La gestion en flux des contingents réservataires	25
2. L'examen de l'occupation des logements	26
3. Un observatoire de l'occupation des logements et des attributions pour suivre et piloter plus finement notre activité	27
4. La nouvelle politique des loyers (NPL)	28
Défi 3 : Renforcer la présence de proximité au service des locataires	31
1. L'implication essentielle des représentants des locataires au service des habitants	31
2. Structurer la stratégie des Politiques Sociales	32
3. Une présence de proximité renforcée	32
4. La professionnalisation du Centre relation clients (CRC)	33
5. La régie de travaux	34
6. La mobilisation en matière de politique de la ville	34
7. Une meilleure gestion des locaux associatifs	35
8. Une intervention renforcée sur la sécurisation de la tranquillité résidentielle	36
Défi 4 : Garantir une gestion durable	39
1. L'engagement de LMH en matière de développement durable	39
Stratégie climat LMH - décarbonation et résilience au service de la facture et du confort locataire	39
2. La montée en compétences des équipes en matière de marchés publics et assurances	41
3. La mobilisation en matière de recouvrement et de contentieux	42
4. La modernisation des usages numériques	42
5. Le pilotage fin réalisé en matière de gestion financière	43
Annexes	
- Dynamique de peuplement 2024	
- Bilan social 2024	

INTRODUCTION

Riches, l'année 2024 a été marquée par l'accélération du projet stratégique CAP 26. Adopté par le Conseil d'administration en décembre 2022, ce projet marque un changement d'échelle, et structure l'action de LMH autour de trois piliers complémentaires : contribuer activement à la vie sociale et économique, améliorer la relation Habitant / Habitant, améliorer durablement le patrimoine.

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET STRATÉGIQUE CAP 26

CAP 26 répond aux enjeux prioritaires identifiés par la MEL, avec l'ambition de provoquer un choc d'offres, visant la reconquête des quartiers. Cette nouvelle dynamique s'appuie sur une organisation interne renouvelée, pensée pour garantir une mise en œuvre plus efficace, opérationnelle et ancrée dans les réalités de terrain.



Contribuer activement à la vie sociale et économique

Ce premier pilier vise à renforcer la proximité avec les habitants et à animer les territoires de façon active. LMH déploie une organisation de terrain centrée sur les agences, avec la création de fonctions spécifiques : chargés de cadre de vie, conseillers sociaux et agents en charge de la propreté. Ces équipes interviennent directement dans les résidences, avec des missions de veille technique, d'accompagnement social et d'amélioration du cadre de vie.

Par ailleurs LMH s'est dotée d'une Direction de la Stratégie Territoriale, directement rattachée au Directeur général, qui pilote conjointement la stratégie patrimoniale et les actions de rééquilibrage du peuplement à l'échelle de la MEL, en coordination avec la stratégie d'attribution. L'objectif est de lutter contre l'enclavement des quartiers, favoriser la mixité sociale et améliorer durablement les conditions de vie des habitants.

Améliorer la relation Habitant / Habitant

Le deuxième pilier de CAP 26 porte sur la qualité du service rendu aux locataires, en particulier en matière de maintenance et de gestion technique. LMH a renforcé la filière technique en agence avec des missions spécialisées (curatif, préventif, contrôle des prestataires) et a fait monter en compétences ses équipes de maîtrise d'ouvrage.

Un pilotage spécifique de la propreté a été mis en place, avec des équipes dédiées rattachées aux agences et coordonnées par un manager local. L'objectif est de proposer un habitat adapté aux parcours résidentiels, avec des logements et des résidences agréables, fonctionnels, et répondant aux besoins évolutifs des ménages.

Améliorer durablement le patrimoine

Le troisième pilier vise à repositionner le patrimoine de LMH au cœur des dynamiques de transformation urbaine. Cela passe par un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ambitieux, intégrant les exigences du PLH et du NPNRU, et par une capacité accrue à engager des opérations de réhabilitation et de développement.

L'ensemble des compétences techniques de développement est désormais regroupé au sein de la direction du Développement Immobilier (DDI), qui pilote la production neuve, la prospection foncière. La direction du patrimoine et de la réhabilitation est structurée autour d'équipes opérationnelles en capacité de gérer des programmes de réhabilitation conséquents pour absorber la prise en charge de 1000 logements d'ici 2035. Cette structuration vise à industrialiser les interventions et à garantir un niveau d'investissement adapté aux enjeux métropolitains. LMH ambitionne ainsi de contribuer activement à la production de logements durables, à l'amélioration du cadre urbain et à l'attractivité des quartiers.

L'ampleur des besoins en réhabilitation et en développement représente un effort financier considérable pour LMH. À l'horizon 2035, les investissements cumulés sont estimés à 2,4 milliards d'euros, incluant à la fois le programme de réhabilitation (1,2 milliard d'euros) et les projets de développement. Le contexte économique dégradé (hausse des coûts de construction, remontée des taux d'intérêt) impacte considérablement la situation financière.

Pour couvrir cette ambition, LMH devra mobiliser environ 445 millions d'euros de fonds propres. Or, les ressources locatives actuelles ne permettent pas de financer intégralement cet effort. Un besoin complémentaire en fonds propres, estimé à 120 millions d'euros, a été identifié afin de préserver la soutenabilité financière de l'office et garantir sa capacité à agir durablement au service du territoire.

LMH supporte actuellement une dette de 760 millions d'euros, dont 850 millions sont contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette dette représente 38 % du chiffre d'affaires de l'organisme, engendre une charge annuelle de 48 millions d'euros et impacte l'autofinancement de LMH.

Face à cette équation économique complexe, l'Office ne peut assumer seul la charge financière induite par la transformation de son patrimoine. C'est pourquoi la MEL a engagé une réflexion sur l'évolution du modèle de financement, notamment par la recherche de partenaires susceptibles d'apporter les fonds propres nécessaires, tout en préservant le pilotage public de l'Office.

LE LANCEMENT D'UN APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR LA RECHERCHE D'UN PARTENAIRE OPÉRATIONNEL ET FINANCIER

La MEL a ainsi choisi de doter l'organisme d'un cadre opérationnel plus robuste, en appui à la mise en œuvre du projet CAP 26 et, pour y parvenir, a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI) visant à identifier un partenaire industriel et financier.

La délibération du Conseil métropolitain du 28 juin 2024, acte le lancement de cet AMI, qui définit des orientations stratégiques communes. Ces principes visent à garantir la soutenabilité financière de l'opération tout en consolidant la mission sociale et l'ancrage territorial de LMH. Ils fixent également les conditions de gouvernance et les engagements attendus du futur partenaire.

Les priorités suivantes ont ainsi été posées comme socle de référence :

- la gouvernance métropolitaine et l'intégrité de l'organisme maintenues ;
- la réalisation du programme de réhabilitation à l'horizon 2035 ;
- le maintien d'une présence sociale renforcée en proximité ;
- le maintien d'un budget de maintenance important.

Le projet retenu devra préserver l'identité sociale de LMH, à travers une action de terrain renforcée :

- une organisation de proximité portée par des agences territorialisées et des équipes engagées (médiateurs, chargés de cadre de vie, conseillers sociaux) ;
- une politique d'attribution en faveur des publics les plus fragiles, dans une logique de mixité sociale ;
- des mutations encadrées pour garantir un reste à vivre soutenable ;
- une attention constante à la maîtrise des charges locatives récupérables ;
- une amélioration continue de la qualité de service rendu.

La philosophie d'action portée par la MEL dans le cadre de cette opération repose sur une approche partenariale fondée sur la recherche d'un équilibre entre efficacité économique, pérennisation du modèle social et ancrage territorial. La collectivité a ainsi défini des conditions dont le respect conditionne la poursuite du projet.

Le cahier des charges de l'AMI pose ainsi des critères d'analyse des offres :

- capacité financière à accompagner la transformation de LMH, avec une attente forte autour d'un engagement initial de 50 M€ minimum en fonds propres ;
- qualité du projet partenarial, appréciée à partir de la compréhension des enjeux métropolitains (PLU, production, BRS, accession, PLUS/PLAI, vente HLM, etc.) ;
- engagement sur la gestion locative et la présence de proximité, au regard de l'organisation et des indicateurs de qualité de service ;
- politique sociale, évaluée sur la base des données BDES ;
- adhésion aux principes de gouvernance publique définis par la MEL ;
- sécurité juridique du montage proposé (modalités d'entrée au capital, pacte d'actionnaires, calendrier).

Le processus de sélection du partenaire a été structuré en sept étapes clés :

- 10 octobre 2024 : manifestation d'intérêt accompagnée d'un engagement de confidentialité par les partenaires potentiels
- 31 octobre 2024 : ouverture de la data-room aux candidats retenus
- 29 novembre 2024 : remise des offres initiales par les partenaires potentiels
- 6 et le 9 janvier 2025 : auditions et négociations avec la collectivité
- 24 janvier 2025 : remise des offres définitives (offre 2)

- 5 et le 7 février 2025 : auditions finales
- Avril 2025 : décision finale du Conseil Métropolitain.

À l'issue de la procédure, la MEL a finalement sélectionné le projet de CDC Habitat par une délibération votée en Conseil Métropolitain le 24 avril 2025.

Le projet cococonstruit entre la MEL, LMH et CDC Habitat vise à structurer un partenariat durable au sein d'une SEM à opération unique. Il s'inscrit dans une volonté commune de consolider le modèle économique de LMH, de sécuriser sa trajectoire financière et de garantir la mise en œuvre effective du plan stratégique CAP 26.

La transformation de l'Office en SEM constitue le levier juridique et financier retenu pour permettre à LMH de maintenir sa mission sociale et un haut niveau de service auprès des locataires, en accompagnant les investissements nécessaires à la réhabilitation thermique du parc et en soutenant le développement d'une offre de logements conforme aux ambitions environnementales et architecturales de la Métropole. Elle permet un apport de capitaux extérieurs tout en préservant la majorité publique au capital, assurant ainsi un contrôle effectif et durable par la collectivité.

Cette évolution statutaire permet la pleine mise en œuvre des objectifs stratégiques tels que définis par LMH. Elle renforce sa capacité d'investissement à long terme, tout en maintenant l'unité de l'organisme et la continuité de ses missions de service public. Elle permet également, à titre accessoire et dans un cadre strictement défini, de conduire des opérations de diversification (accession en Bail Résolidaire, aménagement, développement de commerces), en cohérence avec les politiques publiques locales et dans le respect de l'équilibre économique du Plan Moyen Terme (PMT). Le projet contribue directement à la trajectoire de réhabilitation de 11 745 logements et à celle du développement de l'offre nouvelle avec 5 076 unités et participe activement à l'atteinte des objectifs métropolitains en matière de transition énergétique.

Sans surprise, le suivi de cet AMI a demandé un important investissement des services de l'Office. LMH s'est notamment attaché, dès l'année 2024, à préparer le potentiel transfert du domaine public dont il est propriétaire en tant qu'Office public et qu'il ne pourra conserver en cas de transformation en SEM. Au-delà du projet d'évolution éventuelle, ce travail était nécessaire car il a permis de rattraper une situation latente depuis le rapprochement des trois DPH de Lille Roubaix et Tourcoing.

La direction juridique s'est attachée à d'une part identifier l'ensemble du patrimoine des anciens Offices de Roubaix et Tourcoing pour transfert avec des actes à publier au fichier immobilier. Cela a nécessité d'importantes recherches. Les trois actes de transfert de patrimoine en juin, septembre et décembre 2024 ont été signés pour 137 résidences. Ce travail se poursuit en 2025. D'autre part, les services ont préparé le transfert du domaine public, notamment les voiries et espaces verts, vers la MEL et les communes, après un déclassement des parcelles. Il convient de souligner le travail partenarial mené avec la MEL.



- 87% des subventions contractualisées sont engagées financièrement auprès de l'Anru.

3. L'amélioration de la donnée technique et patrimoniale

En 2024, LMH s'est attaché à renforcer la qualité des données patrimoniales et techniques dont l'office dispose.

- Système d'informations général (SIG) :

Un travail conséquent de cartographie de 14 équipements techniques a été réalisé, majoritairement ceux relevant des contrats d'exploitation et maintenance. Cette cartographie, dont l'objectif principal est de venir enrichir celle utilisée dans le cadre de l'astreinte, permet également de capitaliser et partager des informations techniques et donc parfaire notre connaissance du parc.

- Renforcer la qualité de nos bases de données techniques :

Afin d'optimiser l'exploitation de son parc, LMH s'engage dans un travail conséquent pour connaître plus finement son parc et ses particularités techniques et suivre dans le temps leurs évolutions. Il s'agit de repérer les principaux enjeux liés à l'optimisation du patrimoine, identifier les risques liés à l'exploitation du patrimoine, mesurer les retours sur investissements et scanner les outils existants.

En juillet 2024, LMH a engagé un travail réflexif de fond mené par le cabinet d'étude GRANIT qui a analysé la maturité de la data technique du parc afin d'identifier les risques majeurs et proposer en face des pistes d'amélioration pour le rendre plus efficace dans la gestion et l'exploitation de son patrimoine. Grâce à des échanges avec 22 collaborateurs, GRANIT a mesuré la maturité digitale de LMH afin de définir une feuille de route destinée à promouvoir l'amélioration de la DATA technique.

Première étape structurante, ce travail va être complété en 2025 par une assistance à maîtrise d'ouvrage sur les grandes transformations à engager autour de 3 piliers :

- construire un référentiel technique du patrimoine ;
- mettre en place une gouvernance de la data technique ;
- simplifier la gestion des données techniques.

- Un nouvel outil au service de la gestion de la DATA technique

Pour accompagner cet enjeu d'amélioration de la qualité de la donnée technique, LMH s'est doté de la solution GET&SHARE. C'est une plateforme qui va permettre de centraliser et d'organiser les données du patrimoine, d'en faciliter l'accès à tous les collaborateurs et notamment les collaborateurs de proximité. Elle facilite la gestion et la mise à jour des informations essentielles, optimisant ainsi nos coûts d'exploitation et en améliorant à terme la précision de nos plans d'investissement.

Dans le courant du 4ème semestre 2024 une base de tests a été mise en place afin d'organiser l'architecture de la future base de production. Le fruit de 3 groupes de travail, composés de référents métiers, a permis de déterminer les 20 premiers composants techniques qui seront collectés et centralisés dans l'application. Ils seront aussi connectés à la base patrimoniale IKOS (via les API).

Un premier test en grandeur nature a été opéré sur les caractéristiques techniques de 3 composants (ascenseurs, portes automatiques, antennes GSM). La mise en place de la base de production est prévue pour fin janvier 2025.

Cet outil s'inscrit pleinement dans la stratégie DATA de LMH en offrant une gestion patrimoniale plus simple, efficace et collaborative.

4. Les évolutions en matière d'organisation de la proximité

L'année 2024 a marqué une nouvelle étape dans la mise en œuvre du plan stratégique CAP 26, avec la poursuite de l'adaptation de notre organisation pour mieux répondre aux attentes des locataires et aux enjeux de gestion de proximité.

Le projet d'harmonisation des agences a permis de redéfinir les périmètres territoriaux et de renforcer la cohérence de l'organisation. Cette réorganisation s'est traduite par la création de deux nouvelles entités :

- L'Agence Bourcoing - Couronne Nord regroupant 5 496 logements répartis sur 167 résidences dans 22 communes ;
- L'Agence Villeneuve d'Ascq - Couronne Sud assurant la gestion de 5 062 logements sur 141 résidences dans 30 communes.

Ce redéploiement territorial vise à optimiser la mobilisation des ressources et à renforcer la capacité d'intervention locale, tout en consolidant les principes de proximité et d'accompagnement définis dans CAP 26.

Dans le même temps, LMH a conforté la dimension humaine de son action avec le renforcement de la filière dédiée à l'accompagnement social et à la médiation. Ce dispositif permet d'intervenir de manière plus ciblée sur la tranquillité résidentielle, le maintien dans le logement et l'amélioration du cadre de vie des locataires.

L'amélioration de l'accessibilité des services s'est traduite par l'élargissement des plages d'ouverture des permanences de proximité, désormais assurées trois demi-journées par semaine.

L'organigramme a été structuré autour de fonctions clés permettant de garantir la clarté des missions et la cohérence des interventions au sein des agences. La mise en place progressive du flex office accompagne cette évolution en favorisant des modes de travail plus agiles et adaptés aux besoins des équipes.

Dans le cadre de l'évolution de son organisation et en cohérence avec les orientations stratégiques du projet CAP 26, LMH a également créé en 2024 une nouvelle direction dédiée à la relation avec ses locataires : la direction relation de proximité et vie du locataire, rattachée à la Direction Générale de la Proximité. Cette nouvelle direction s'inscrit pleinement dans la volonté de LMH de renforcer la qualité du service rendu et de mieux répondre aux attentes exprimées par ses locataires.

Cette direction a pour mission de structurer, coordonner et piloter l'ensemble des actions visant à améliorer l'accompagnement des locataires et à garantir un cadre de vie serein et apaisé dans les résidences. Elle s'articule autour de trois axes majeurs :

- Le Centre Reclamation Client (CRC) : véritable guichet unique et point névralgique de la relation client, le CRC assure une gestion centralisée, réactive et efficace des sollicitations et réclamations des locataires. Il garantit un suivi individualisé des demandes et contribue à renforcer la satisfaction des usagers.
- La Tranquillité résidentielle : cette mission vise à prévenir et à traiter les situations impactant la qualité de vie des habitants. En lien étroit avec les équipes de proximité et les partenaires institutionnels et associatifs, elle permet la mise en place de dispositifs et d'actions concrètes pour préserver la sérénité au sein des résidences.
- La Politique de la ville : LMH affirme son rôle d'acteur engagé dans les dynamiques territoriales en coordonnant les actions sociales et les partenariats locaux. Cette mission contribue à l'amélioration du cadre de vie et à la cohésion sociale, en synergie avec les collectivités territoriales et le tissu associatif.

A travers cette nouvelle organisation, LMH réaffirme son ambition d'adopter une approche résolument proactive et agile de la relation locataire, en insolvant la proximité, l'écoute et la réactivité au cœur de ses priorités. Ce renforcement structurel témoigne de la volonté de l'organisme d'adapter en permanence ses dispositifs d'accompagnement aux besoins des territoires et de leurs habitants, tout en consolidant sa mission de service public.



DÉFI 1 : RELANCER L'OUTIL DE PRODUCTION

I. Une intervention renforcée sur le patrimoine existant

- Accélérer les réhabilitations

CAP 26 prévoit une accélération forte des réhabilitations des résidences qui le nécessitent, avec 12 000 logements réhabilités d'ici 2035. Avec l'approbation d'un nouveau PSP, LMH s'engage à programmer en moyenne 1 000 logements par an, avec une logique de sur-programmation avec un travail d'étude et de pré-montage sur 1200 à 1500 logements par an.

Pour y parvenir, la direction du patrimoine et de la réhabilitation a été repensée, avec une organisation simplifiée, qui repose sur une équipe opérationnelle dédiée aux activités de la réhabilitation, de la rénovation des logements individuels très dégradés et la maintenance patrimoniale.

Conformément à ses engagements, en 2024, LMH a livré 1 000 logements réhabilités avec 361 livraisons dont les 341 logements de la résidence Centre ville et les 107 de Triolo à Villeneuve d'Ascq ainsi que les 300 logements d'Ansele à Roubaix, les 30 logements de Samraons à Lille, opération vertueuse qui intègre des matériaux durables et bas carbone.

LMH a également déposé en programmation plus de 1 000 logements à réhabiliter 604 logements en réhabilitation de droit commun, 438 en réhabilitation ANRU et 56 en démolition ANRU. 437 logements supplémentaires étaient initialement prévus : les opérations Carthem à Roubaix, Beethoven Berlioz à Tourcoing et Charles Six à Lille.

En outre, 816 ordres de service ont été lancés en 2024, notamment les 509 logements de la Mouchonniers à Secin et les 213 logements de Chaussée Gramme à Tourcoing. 42 diffus ont également été lancés en massification sur Roubaix et Tourcoing.

L'année 2024 a également été marquée par :

- Le lancement d'opérations emblématiques comme la réhabilitation de la résidence La Mouchonniers à Secin, le programme de massification des diffus à Roubaix et Tourcoing ou encore la réfection des étanchéités de la résidence Palombes à Villeneuve d'Ascq.
- La poursuite de la démolition de Concorde avec deux ordres de services pour 107 logements situés 14-16 boulevard de Metz et 150 logements au 8-40 Blum.
- La poursuite des démolitions dans le cadre du NPNRU avec la livraison de 32 démolitions : 3 bâtiments à Concorde soit 196 logements et les 116 logements de Bottrop à Tourcoing.

Trois opérations peuvent notamment être mises en avant :

- 32 logements de la résidence Amiral Courbet à Cruis financés dans le cadre de Seconde vie. De plus, une convention avec GRDF a été signée pour la réalisation d'une chaudière hybride gaz/bombe à chaleur.

17

- Le 6 Chaussée wari à Tourcoing : logement diffus en partenariat avec le CSTB pour le projet RESTORE avec la mise en œuvre d'isolant biosourcé avec du béton de charvite.
- L'obtention du permis de construction pour la réhabilitation des 250 logements de la résidence Terroir à Villeneuve d'Ascq.

- Prioriser les travaux programmés

L'amélioration de la qualité des logements passe également par la réalisation de travaux d'ampleur, sans qu'il s'agisse nécessairement d'un projet global de réhabilitation et qui dépasse l'entretien du parc.

Ainsi, la résidence Parc Koepel (36 logements) à Lille a bénéficié d'un programme travaux conséquent, d'un montant de 270 000€ HT avec la réfection de l'étanchéité au-dessus du parking, de l'escalier, des voiles, des façades (lriques et modénatures), et la création d'un espace végétalisé, la révision des couvertures et des chéneaux, la réparation du mur mitoyen.

La résidence Gustave Delory à Roubaix a fait l'objet d'une réfection des toitures, d'un remplacement des menuiseries et d'un revêtement des façades, pour un montant de 238 366€ HT.

Les 294 logements de la résidence Wavrin, à Wavrin a bénéficié de 216 862,04€ de travaux pour la réfection des peintures et des sols des parties communes.

La maintenance a également été fortement sollicitée en 2024 avec le renforcement des visites annuelles avec 12 visites par an, dont 9 facturées aux locataires et 3 prises en charge par LMH.

2024 a également vu la mise en œuvre du « plan Marshall Ascenseurs » avec 667 appareils en maintenance dont 262 en remplacement intégral pour un montant d'investissement de 38M€ TTC sur 5 ans (2025 à 2029). Dans le cadre de l'amélioration du service rendu aux locataires, cela a été l'occasion de mettre en place de nouvelles conditions de portage de courses, dispositif dorénavant fourni par l'ascensioniste dès que l'arrêt de l'ascenseur dépasse 34h (contre 72h avant).

Enfin, pour améliorer des résidences, un salon des fournisseurs du marché « travaux d'entretien courant » a été organisé avec l'accueil de plus de 50 prestataires, tous corps de métiers (ferroviaires, menuiserie, peinture et sol...). L'objectif était de rapprocher les équipes des interlocuteurs du quotidien pour faciliter les relations de travail, assurer une meilleure compréhension des besoins et de la réalité du terrain. Les représentants des agences et du service assurance et les chargés d'opération présents ont pu saluer l'initiative.

18

- Maîtriser les opérations complexes

Il convient d'insister sur le renforcement de l'implication de LMH pour concevoir et mener à bien des opérations particulièrement complexes comme les opérations décrites ci-dessous.

TOURCOING - 233 MAISONS DE LA BOURGOGNE - LANCEMENT D'UNE NOUVELLE CONSULTATION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Prévue dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Bourgogne à Tourcoing, la rénovation des 233 maisons individuelles est une des opérations phares du Plan Stratégique de Patrimoine de LMH.

Cette rénovation s'inscrit dans le cadre d'un partenariat avec la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Tourcoing et le Service Public de l'Efficacité Énergétique (SPEE) afin d'associer à notre démarche les propriétaires privés. L'objectif est de construire ensemble un programme de rénovation globale et cohérents à l'échelle des logements collectifs sociaux et des maisons privées.

Le partenariat se décline de manière spécifique entre LMH et le SPEE qui, en groupement de commandes, ont lancé une consultation de maîtrise d'œuvre. Le groupement de commande est constitué pour l'ensemble des marchés liés aux études et aux travaux. Ces deux conventions de partenariats ont été validées par les membres du bureau lors de leur séance du 30 juin.

Ainsi, LMH a procédé à la réalisation du constat de maîtrise d'œuvre existant qui ne répondait pas à ces besoins, et une nouvelle consultation a été lancée le 13 décembre 2024. La réception des offres s'est faite le 10 février 2025.

ROUBAIX - MOUVAUX MACKELLÉRIE - ELABORATION D'UN PLAN DE GESTION TRANSITOIRE DE LA RESIDENCE

Pour répondre aux enjeux liés au cadre de vie de la résidence, et dans le cadre des études de faisabilité de la réhabilitation, LMH a engagé une mission d'Assistance à Maîtrise d'Œuvre confiée à ExtraCité, pour élaborer et mettre en œuvre un plan de gestion transitoire visant à améliorer la qualité des espaces extérieurs.

L'objectif d'ExtraCité est d'analyser le fonctionnement de la résidence, dans son environnement urbain, de recenser les problématiques rencontrées, en étroite collaboration avec les locataires, afin qu'ils soient acteurs des changements à venir.

L'objectif de LMH est à la fois de redynamiser les extérieurs de la résidence pour leur donner une nouvelle valeur, de préfigurer son aménagement futur par la mise en œuvre d'actions temporaires et de préparer la réhabilitation.

ROUBAIX - BELL ET OGIER - CONCEPTION DU PROJET DE REHABILITATION

Partie prenante du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU), les résidences Bell et Ogier, 201 logements, du quartier de l'Épeule vont faire l'objet d'un programme de réhabilitation et de résidentialisation.

Elles participent à une opération plus large de transformation urbaine du quartier menée par la Métropole Européenne de Lille et la Ville de Roubaix qui vise à améliorer la qualité de vie des habitants, et à redonner au quartier toute son attractivité.

La conception du projet a été confiée au groupement L2F Concept, Trade Architecture et Etamine. Le projet devra permettre d'atteindre une mise en conformité technique des résidences, une meilleure performance énergétique et une transformation architecturale, dans le respect des besoins et attentes des locataires.

Il fera l'objet d'une présentation aux associations de locataires et aux locataires début d'année 2025, en vue ensuite d'engager les phases opérationnelles. Les travaux sont prévus à partir de 2026.

LILLE - PARC DES EXPOS - ELABORATION PARTENARIALE D'UN CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

Après une première étape de réhabilitation de ses résidences situées sur le site du parc des expositions au centre-ville de Lille, LMH souhaite s'engager dans un second temps de rénovation de son parc immobilier, composé d'un ensemble de 12 immeubles en R+4, à l'architecture caractéristique. Les larges espaces ouverts offrent un potentiel de valorisation de cette résidence ainsi que de densification qui sont en cours d'études.

Situé dans un secteur aux enjeux urbains marqués par la proximité d'équipements majeurs (Zénith, Palais Saint Sauveur, Hôtel de Région, Siège de la MEL, Hôtel de Ville, métro), il est également en interface de projets urbains structurants (SDIT, projet Grand Euralille, ZAC Saint Sauveur).

C'est pourquoi LMH s'inscrit dans une démarche partenariale aux côtés de la Métropole Européenne de Lille, de la Ville de Lille et de la SPL Eur@ille à qui a été confiée l'élaboration d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères visant à guider l'évolution de ce secteur, à garantir la qualité de sa rénovation et la cohérence de cet ensemble urbain. Ce cahier de prescriptions guidera LMH dans la définition de la rénovation technique et énergétique de son patrimoine : il sera annexé à sa consultation de maîtrise d'œuvre.

- Développer les diagnostics immobiliers

En 2024, la direction de la stratégie territoriale a préparé de nombreux accords cadre concernant le renouvellement des marchés des diagnostics immobiliers. On peut citer les accords cadre suivants :

- Le marché Desamantage : marché subséquent avec 4 titulaires
 - Le marché CSPS (coordonnateur sécurité et protection de la santé) avec 5 titulaires
 - Le marché Diagnostics techniques (12 missions)
 - Le nouveau marché de diagnostics immobiliers pour les agences (amiante, DPE, ...)
- Chaque agence dispose d'un prestataire exclusif.

En parallèle, un important travail a été mené pour redéfinir le fonctionnement et l'utilisation de la plateforme Pandopia. Cette dernière a été remise au centre de l'organisation de la gestion des diagnostics et permet le stockage et le suivi des diagnostics réalisés sur la plupart des diagnostics existants (amiante, DPE...). LMH demande maintenant à chacun de ses plus gros fournisseurs de diagnostic immobiliers de bien vouloir intégrer les résultats obtenus sur la plateforme Pandopia.

- Lancement d'une vaste campagne de diagnostic de performance énergétique à l'échelle du parc

En 2024, LMH s'est engagé dans une vaste campagne de réalisation de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) à l'échelle de son patrimoine. Il s'agit de DPE réalisés au bâtiment avec une déclinaison pour chaque logement de la résidence.

L'objectif est clair : mieux connaître l'état du parc de logements pour engager des décisions éclairées permettant de répondre efficacement à la loi Climat et Résilience qui impose de rénover les logements aux étiquettes énergétiques les plus dégradées. Cette campagne DPE permettra d'alimenter la Stratégie de Patrimoine et de hiérarchiser les priorités d'intervention.

En 2024, les 62 premiers « DPE à l'échelle des bâtiments » collectifs et 8 DPE individuels ont été livrés, ce qui représente 1692 logements (6 bâtiments en étiquette C, 40 bâtiments en étiquette D, 22 bâtiments en étiquette E, 3 bâtiments en étiquette F et 1 bâtiment en étiquette G).

Cette campagne DPE accélérera son rythme en 2025 puisque LMH, dans le cadre d'une procédure d'appels d'offre spécifique, va s'adjoindre les compétences de deux diagnostiqueurs spécialisés pour augmenter les volumes de réalisation des DPE pour traiter près de 1 000 résidences collectives, 2 500 logements individuels et 80 produits spécifiques.

2. Maintenir l'ambition pour développer une offre nouvelle

LMH est présent dans 68 communes de la MEL, avec trois nouvelles communes qui sont Frelinghien, Ham et Allennes-les-Marais.

Cette année, le travail de prospective des équipes du service « développement foncier et aménagement » ont permis la signature de 18 actes foncier pour développer la maîtrise d'ouvrage directe notamment, objectif des prochaines années.

Le montant d'acquisition s'élève à 72 millions d'euros. Cela correspond à 175 logements locatifs sociaux et 84 logements locatifs intermédiaires.

En 2024, LMH a livré 139 logements : la résidence Fonderie à Roubaix (25 logements soit 8 PLAI, 13 PLUS et 4 PLS), la « Frèche Danone » à Sedrin (20 logements en accession maîtrise), « Saint Lévin » (39 logements soit 12 PLAI, 21 PLUS, 6 PLS et 5 accessions en PSLA) et « Vieux bureau » (70 logements soit 3 PLAI, 4 PLUS, 3 PLS) à Wattrelos, « rue de Lille » à Sainghin-en-Matantois (18 logements en collectif soit 10 PLAI, 6 PLUS, 12 PLS), « Cristal Turquoise » à Sainghin-en-Weppes (22 logements soit 6 PLAI, 16 PLUS).

LMH a également élaboré une programmation de 597 logements, soit 239 PLS et PLAI et 358 PLS et LUJ.

L'année 2024, c'est également la signature de 470 ordres de services et réhabilitation d'actes de vente en l'état d'achèvement (VEFA), contre 94 en 2023, 75 logements en maîtrise d'ouvrage directe et 395 en VEFA.

Cela montre la mobilisation des équipes de LMH pour accélérer la mise en œuvre de CAP 26 et offrir au territoire métropolitain et à ses habitants, une offre nouvelle, en logements sociaux comme diversifiée, pour faciliter les parcours résidentiels.

A noter particulièrement, le lancement de l'ordre de service de l'opération « FCB » à Lille, réalisée en maîtrise d'ouvrage directe par LMH, dans le quartier de Fives sur la ZAC de Fives-Cail pour un montant total d'un peu plus de 10 millions d'euros. Cette opération ambitieuse, portée en étroite collaboration avec la ville de Lille et la SEM Sorbè, prévoit la construction de 44 logements, soit 6 PLAI, livrés en reconstruction de l'offre dans le cadre du NPNRU, 11 PLUS, dont 4 livrés en reconstruction de l'offre, 4 PLS, 13 LUJ et 8 BR5 (bal néel solitaire).

2024 a été une année particulièrement riche concernant la signature de VEFA, avec des opérations situées sur l'ensemble de la MEL à Croix, Roncq, « Arbre de Guise » à Sedrin, Templemars, Toucoing, Frelinghien, Haubourdin, La Chapelle d'Armentières. La ville de Toucoing compte quatre opérations réalisées sur son territoire avec une centaine de logements locatifs intermédiaires.



DÉFI 2 : ANIMER LE PEUPEMENT

L'année 2024 a été particulièrement chargée dans l'intégration de nouveaux dispositifs concernant le peuplement et la gestion des attributions. Ces changements ont demandé de la part des équipes de LMH et des membres de la CALEOL une certaine agilité pour s'adapter à ces nouvelles méthodes de gestion. On peut citer les projets suivants : la mise en place de la gestion en flux des contingents réservataires, l'examen de l'occupation des logements (EOL), la citation des demandeurs de logement, le développement de l'observatoire de l'occupation des logements et des attributions.

Le bilan des politiques de peuplement 2024 est transmis en annexe du présent document.

1. La gestion en flux des contingents réservataires

L'année 2024 est marquée par la généralisation de la gestion en flux. Pour rappel, la loi ELAN a rendu obligatoire la gestion en flux des réservations alors que les zones tendues continuaient de privilégier jusqu'alors une gestion en stock des réservations. La loi 3DS fixe l'obligation de la conversion de l'ensemble des conventions contractuelles en stock en flux.

Lille Métropole Habitat a signé quatre conventions de réservation avec l'État, Action Logement Services, la métropole Européenne de Lille et La Poste. Chacune fixe des objectifs de relogement et le mode de gestion.



Le bailleur devient responsable de l'allocation des logements et des équilibres de peuplement. La gestion en flux donne l'ensemble des leviers pour décider de la mise à disposition des logements à un réservataire. La connaissance fine de l'occupation sociale du parc permet, à chaque libération de logement, de prendre en compte le contexte, d'orienter le logement vers le réservataire dont le public de demandeurs paraît le plus adapté. L'objectif est la recherche des équilibres de peuplement tout en veillant à permettre à chaque réservataire de remplir ses obligations légales notamment en faveur des ménages prioritaires (25% des attributions).



2. L'examen de l'occupation des logements

La loi ELAN « Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » du 23 novembre 2018 a introduit des obligations renforcées pour les bailleurs sociaux en matière d'examen de l'occupation des logements. Cet examen a pour objectif de garantir une occupation équilibrée et rationnelle des logements du parc social, en identifiant notamment les situations de suroccupation, de sous-occupation et de dépassements des plafonds de ressources.

Pour LMH, cela implique :

- Un inventaire régulier des situations d'occupation au sein de notre parc locatif ;
- La mise en place de commissions d'examen de l'occupation en plus de celle dédiée à l'attribution pour analyser les situations identifiées ;
- Une notification aux locataires concernés par des situations anormales, afin de les accompagner vers des logements plus conformes à leur situation familiale.

Conformément à ces exigences, la première commission d'examen de l'occupation des logements s'est tenue en septembre 2023. Au total, cinq commissions se sont succédées au cours de l'année 2024, permettant une montée en charge progressive de notre dispositif d'examen des situations anormales d'occupation.

Afin de respecter les obligations de la loi ELAN, LMH a réalisé un vaste travail d'inventaire sur un parc locatif de 35 000 logements. Pour réaliser cette mission, un outil informatique dédié a été développé, en capacité de recenser les situations de suroccupation, de sous-occupation, ainsi que les dépassements de plafonds de ressources.

Les principales étapes de ce travail ont été :

- **L'identification des situations** : un total de 6 964 situations a été recensé, comprenant :
 - o 63 situations de suroccupation
 - o 5 271 situations de sous-occupation
 - o 1 630 dépassements de plafonds

- **L'analyse et le traitement** : compte tenu de l'ampleur des situations identifiées, il a été décidé de traiter en priorité les cas de sur-occupation, suivis des situations de sous-occupation.

Le travail d'inventaire a aussi révélé la nécessité de poursuivre le recensement pour des cas spécifiques, notamment la vérification de la bonne affectation des logements adaptés. Concernant les locataires en situation de handicap, a été réalisé un recueil de données précises pour garantir une occupation conforme aux besoins spécifiques.

Depuis le démarrage des travaux, six commissions ont examiné un total de 1816 situations. Après chaque commission, un avis a été émis et notifié aux locataires concernés. Étant donné le volume important de situations à traiter, LMH a adopté un dispositif de courriers standardisés, conçus pour éviter d'inquiéter les locataires. Ces courriers n'ont pas suscité de réactions particulières de la part des ménages concernés.

Cette première année de mise en œuvre de l'examen des occupations de logements a permis de poser les bases d'un dispositif solide et opérationnel qui doit désormais être articulé avec les process mutation, en lien avec les agences et le service mutation au sein du pôle demandes et attributions. LMH s'y attèle en 2025.

1. Un observatoire de l'occupation des logements et des attributions pour suivre et piloter plus finement notre activité

Les débats sur l'occupation du parc étaient parfois confus, souvent influencés par des expériences individuelles plutôt que par les réalités locales. Pour clarifier ces débats, il est crucial que Lille Métropole Habitat dispose d'informations complètes, objectives et partagées.



Cette exigence de transparence est essentielle pour répondre aux attentes des ménages et des partenaires. Cependant, la connaissance des dynamiques du parc social était insuffisante, en partie à cause du manque d'information sur les caractéristiques des ménages et les processus de mobilité résidentielle.

En 2024, pour remédier à cela et favoriser un partenariat durable, l'observatoire de l'occupation économique et social du parc a été créé.

L'Observatoire de l'Occupation et des Attributions de Lille Métropole Habitat présente plusieurs sections clés :

1. **Occupation** : analyse de l'occupation des logements sociaux, incluant les taux d'occupation et les caractéristiques des ménages.
2. **Attributions** : données sur les attributions de logements, avec des comparaisons entre différents secteurs et périodes.
3. **Stratégie de Peuplement** : stratégies mises en place pour optimiser l'occupation des logements et répondre aux besoins des ménages.
4. **Objectifs** : suivi des objectifs de peuplement et des résultats obtenus.
5. **Nouveaux Entrants** : informations sur les nouveaux ménages entrants dans le parc de logements sociaux.

Cet outil vise à fournir une vue d'ensemble exhaustive et objective pour améliorer la transparence et la collaboration entre les différents acteurs des attributions et les partenaires. Il fournit aussi les études peuplement nécessaires aux chargés d'opération dans le cadre des opérations de réhabilitation.

4. La nouvelle politique des loyers (NPL)

Introduite par l'ordonnance du 15 mai 2019 en application de la loi ELAN, la NPL doit permettre aux bailleurs sociaux d'expérimenter des ajustements de loyers pour mieux prendre en compte la capacité financière des ménages. Voici les principaux points :

- **Objectif** : faciliter l'accès au logement social pour les ménages les plus modestes en ajustant les loyers en fonction de leurs ressources.
- **Baisses de Loyers** : les loyers peuvent être réduits pour les nouveaux entrants dont les ressources sont inférieures à 80 % des plafonds de ressources pour les logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).
- **Hausses de Loyers** : pour équilibrer les baisses, les loyers peuvent être augmentés pour d'autres locataires, dans la limite des plafonds des conventions APL et des prêts locatifs sociaux (PLS).

En 2024, avec l'aide de l'USH et le bureau d'études HTC, LMH a engagé différents travaux pour notamment évaluer la faisabilité d'application de ce dispositif sur le parc de LMH. Le travail se poursuit en 2025 et la politique de loyer sera un axe de réflexion intégré au PSP.



DEFI 3 : RENFORCER LA PRÉSENCE DE PROXIMITÉ AU SERVICE DES LOCATAIRES

1. L'implication des représentants des locataires au service des habitants

La concertation locative s'est affirmée en 2024 comme un pilier fondamental de la démarche de proximité de l'Office avec ses locataires. L'implication active des représentants des locataires, particulièrement au sein des instances consultatives des locataires, constitue pour LMH, un atout majeur dans son organisation et la gouvernance participative.

Au cours de l'année, de nombreux échanges ont été organisés, abordant des thématiques stratégiques telles que la programmation des réhabilitations, le bilan des attributions, la régularisation des charges et l'évolution des loyers. Ces rencontres ont permis d'instaurer un dialogue constructif et transparent avec les représentants des locataires, favorisant une meilleure compréhension des attentes et des préoccupations des résidents.

Face aux enjeux particuliers liés à la régularisation des charges, un conseil exceptionnel s'est tenu le 20 juin, détaillant le plan d'accompagnement mis en place, les modalités de communication et l'organisation des permanences de proximité destinées à répondre aux interrogations des locataires. Le Conseil de Concertation Locative (CCL) du 30 septembre a poursuivi cette thématique en abordant spécifiquement la régularisation estivale 2024 et le cas particulier des résidences chauffées électriquement, tout en présentant la proposition d'augmentation des loyers. Le dernier conseil, programmé le 9 décembre, n'a pu se dérouler dans son intégralité mais prévoyait d'aborder l'évolution des moyens de paiement, les outils de communication liés à la vie du bail, ainsi que les résultats de l'enquête seniors et le renouvellement de l'offre SUN.

En complément des instances formelles, des groupes de travail thématiques ont été mis en place pour approfondir des sujets spécifiques tels que les processus de réhabilitation de plusieurs résidences, la méthodologie des accords collectifs locataire (ACL), l'évolution des acomptes de charges, les installations techniques et les contrats de chauffage. Cette démarche collaborative a permis d'élaborer collectivement des solutions adaptées aux réalités quotidiennes des locataires.

Au-delà des ajustements techniques, ces moments de concertation ont contribué à rassurer les locataires sur les évolutions nécessaires de notre organisation, toujours dans un esprit de protection et de transparence. Les représentants des locataires ont, à chaque étape, su défendre leurs préoccupations et alerter sur des enjeux cruciaux pour le bien-être des habitants.

En maintenant un dialogue constant, LMH a veillé à garantir la qualité de ses services tout en renforçant la confiance des locataires. Leur engagement s'avère essentiel pour adapter nos politiques sociales et les faire évoluer dans un esprit de solidarité et de respect, il constitue un gage de protection et de soutien pour l'ensemble de nos locataires.

11

2. Structurer la stratégie des politiques sociales

En 2024, la Direction des Politiques Sociales de LMH a engagé un travail de fond pour renforcer la cohérence et l'efficacité de ses actions, avec un objectif clair : concentrer ses interventions sur l'accompagnement des locataires dans leur parcours résidentiel, de l'accès au logement au maintien dans les lieux, historiquement engagée dans le financement de nombreuses actions sociales sous diverses formes (fonds propres, mise à disposition de locaux à tarif réduit pour les associations), LMH a souhaité réorienter ses pratiques afin de recentrer son action sur les enjeux directement liés à sa mission de bailleur social.

Une démarche structurée a ainsi été déployée tout au long de l'année :

- consultation des partenaires pour recueillir leurs attentes et partager les constats de terrain ;
- organisation d'ateliers de travail mobilisant les équipes en interne ;
- tenue d'un séminaire dédié afin d'aboutir à une vision partagée des priorités ;
- formalisation d'une stratégie d'intervention, présentée au Conseil d'Administration en mars 2025.

Cette stratégie s'articule autour de trois axes d'actions prioritaires, chacun décliné en fiches opérationnelles :

- publics prioritaires et tout public (5 fiches actions) ;
- l'insertion des jeunes (4 fiches actions) ;
- le vieillissement et la perte d'autonomie (7 fiches actions)

Cette nouvelle feuille de route permet à LMH de mieux cibler ses interventions, d'optimiser ses moyens et de renforcer son impact en matière d'accompagnement social, en lien étroit avec ses partenaires et au bénéfice direct de ses locataires.

3. Une présence de proximité renforcée

En 2024, les cinq agences ont consolidé leur engagement local, marquant l'année par des actions innovantes et des partenariats renforcés pour améliorer le cadre de vie des locataires et la tranquillité résidentielle.

L'agence Filature a célébré un projet artistique majeur avec la création d'une fresque de 300 m² dans le Hall B de la résidence Filature, contribuant à l'animation culturelle du quartier. Elle a également accueilli la visite de la Ministre du Logement, Valérie Létard, axée sur l'accompagnement humain et la réhabilitation du bâti, en particulier dans le cadre du NPNRU, ainsi qu'une médiation nocturne innovante en collaboration avec Médiation Normande pour prévenir la délinquance.

L'agence Eurasud a renforcé sa filière cadre de vie avec la création de la filière Proximité et Médiation Sociale. Elle a organisé 33 animations, dont un tournoi de basket 3x3 et le Forum Mes Papiers & Moi, et a formé ses équipes pour mieux gérer les conflits. Par ailleurs, la médiation sociale a permis de récupérer 18 526 € et de traiter 120 procédures pour stationnements gênants.

L'agence de Roubaix a pu démontrer la force de l'Office en matière d'accompagnement des locataires en proximité tout au long de la démolition du 105 rue de l'Arma à Roubaix, dans le cadre du NPNRU. De nombreuses actions d'animation ont été mises en place, comme les animations « Quartiers d'été », en lien avec l'Etat et la ville, dans le quartier.

12

des Trois Points ou l'organisation d'un tournoi de foot réunissant habitants et partenaires du quartier. Enfin, l'agence s'est particulièrement investie dans la reconquête des parkings situés sur son territoire pour les sécuriser et éviter le squatt et les actes de vandalisme.

L'agence de Villeneuve d'Ascq - Couronnie Sud a marqué une étape clé avec la fusion de son agence avec l'antenne des Weppes, consolidant ainsi ses moyens d'action. Parmi les initiatives notables, l'animation pour les seniors et les projets de réappropriation de locaux vides ont permis de renforcer le lien social. La médiation sociale a également permis des résultats significatifs, avec le retrait de véhicules épaves. Les projets techniques, comme la livraison des résidences Turquoise et Cristal, ainsi que la réhabilitation de La Mouchonnère, contribuent à la modernisation du patrimoine.

L'agence Tourcoing Couronnie-Nord a accueilli le Ministre du Logement pour discuter du renouvellement urbain, avec un investissement de 34,6 millions d'euros. Parmi les réalisations marquées, la rénovation de la résidence Omer Olivier et la livraison de nouveaux logements à Wattrelos ont été des points forts. En parallèle, les actions sociales, notamment les demandes d'aménagement PMR et les chantiers d'auto-réhabilitation, ont eu un impact positif sur la qualité de vie des résidents.

Dans l'ensemble, ces événements témoignent de l'engagement constant des agences à améliorer le quotidien des locataires, à renforcer la sécurité et la tranquillité résidentielle, et à développer des partenariats stratégiques pour un cadre de vie durable et inclusif.

4. La professionnalisation du Centre relation clients (CRC)

En 2024, le centre relations clients a fait face à un volume d'appels sans précédent, atteignant le chiffre record de 548 990 communications téléphoniques, soit une augmentation significative par rapport aux 350 000 appels environ enregistrés en 2023. Cette intensification de l'activité a constitué un défi majeur pour nos équipes qui ont su s'adapter avec professionnalisme à cette sollicitation croissante.

L'analyse approfondie menée sur un échantillon représentatif durant trois mois a révélé que 58% des clients ont contacté notre centre au moins deux fois dans le mois, témoignant d'une récurrence notable dans les demandes. Sur l'ensemble des appels reçus, 296 120 ont été achevés avec succès, dont 183 527 effectivement traités, représentant un taux de prise en charge de 62%.

La performance qualitative a connu une évolution notable à la suite de la reorganisation initiée avec l'arrivée d'une nouvelle responsable du centre d'appels le 8 mars 2024. Alors que le taux de décrochage s'établissait à 48% en début d'année, il s'est amélioré pour atteindre 67% entre mars et octobre, avant de se stabiliser à 62% en fin d'année, malgré l'augmentation du coût de l'énergie qui a généré à elle seule 7 734 sollicitations en l'espace de deux mois et demi.

Parallèlement à la gestion téléphonique, nos équipes ont assuré le traitement quotidien de 200 à 300 demandes par courriel, la gestion des dossiers d'assurance avec des pics saisonniers en mars et décembre, l'enregistrement de 30 à 50 courriers journaliers, le suivi de 200 à 300 requêtes via l'extranet locataires, ainsi que l'accueil physique au siège mobilisant quotidiennement une à deux personnes pour recevoir entre 40 et 80 visiteurs.

Fort de cette expérience enrichissante, le centre relations clients s'est fixé pour 2025 l'objectif ambitieux d'atteindre une qualité de service de 75%, correspondant à 65-70 appels traités par collaborateur, sous réserve d'un effectif complet. Cette progression s'appuiera sur la montée en compétence avérée des équipes, la création de postes de référents agence pour l'accompagnement dans la gestion des affaires anciennes, ainsi que la spécialisation technique et locative des assistants de relations clients, désormais parfaitement formés et engagés pour relever les défis de l'année à venir.

5. La régie de travaux

L'année 2024 a marqué une étape significative dans la stratégie de gestion du patrimoine, notamment à travers la performance de la régie interne de travaux. Face à un contexte initial caractérisé par un stock notable de logements vacants, incluant des biens diffus et des appartements nécessitant des rénovations importantes, LMH a initié une démarche proactive pour optimiser la remise sur le marché de ces actifs.

En 2023, une analyse approfondie de la vacance technique a révélé un potentiel de réhabilitation conséquent au sein de notre parc immobilier. La prise en charge de ces travaux par les circuits traditionnels des agences était susceptible d'engendrer une mobilisation importante des équipes techniques et un impact budgétaire non négligeable sur l'entretien courant. Afin d'évaluer l'efficacité et la valeur ajoutée d'une intervention directe de nos équipes internes, une procédure de Marché à Procédure Adaptée (MAPA) a été lancée. L'objectif était d'éprouver la capacité de notre régie de travaux à mener à bien des opérations de remise en état spécifiques et à répondre aux besoins identifiés en matière de mutations et de relogements, notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain (ANRU) ou des demandes de mutation.

L'exercice 2024 a confirmé le bien-fondé de cette approche stratégique. La régie interne de travaux de LMH a démontré une efficacité probante, se traduisant par la remise en état et la commercialisation de 201 logements, dont 59 logements diffus. Cette performance s'articule autour de trois axes majeurs :

- **Reactivité et efficacité opérationnelle** : la régie a fait preuve d'une grande rapidité dans la planification et l'exécution des travaux nécessaires à la remise en état des logements ;
- **Qualité et homogénéisation des prestations** : les interventions réalisées par nos équipes internes ont permis d'assurer un niveau de qualité constant et une harmonisation des finitions sur l'ensemble des logements renoués ;
- **Optimisation économique** : l'implication directe de la régie a contribué à une maîtrise des coûts de remise en état, optimisant ainsi l'utilisation des ressources de l'organisme.

6. La mobilisation en matière de politique de la ville

En 2024, l'engagement de LMH en faveur des quartiers en politique de la ville s'est concrétisé par une animation territoriale dynamique du contrat de ville et des solidarités.

Les équipes de l'office ont participé activement aux comités de suivi de Roubaix et Tourcoing, permettant le financement de 11 dossiers pour un montant global de 92 600€. La validation des projets s'est effectuée à l'échelle de chaque territoire, avec l'implication des directeurs d'agence et des responsables de proximité et médiation sociale, garantissant ainsi une pertinence locale des actions soutenues.

L'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) a constitué un levier financier majeur pour nos actions en quartiers prioritaires. Le renouvellement de huit conventions d'utilisation pour la période 2025-2030 a été finalisé au 31 décembre 2024, couvrant 17 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les plans d'actions associés ont été élaborés et validés pour Croix, Loos, Seclin, Armentières, Hellemmes et Lille, avec des finalisations en cours pour Roubaix, Tourcoing et Villeneuve d'Ascq.

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) s'est structurée autour de conventions thématiques - propreté/déchets, espaces verts, stationnement/gestion des épaves - dont les contrats ont été renouvelés pour 2025 avec nos partenaires DEVISE et TREMPLIN.

Notre contribution à l'insertion sociale et professionnelle des habitants des quartiers prioritaires s'est traduite par l'intégration de clauses sociales dans 19 opérations sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille, correspondant à 39 marchés. Ces actions ont généré 17385,58 heures d'insertion en 2024, complétées par quatre marchés réservés pour un montant total de 638.924,20€.

Le partenariat avec les structures d'insertion par l'activité économique s'est concrétisé par cinq chantiers mobilisant trois partenaires sur les quartiers des Trois Points, Phalempin, Lille-Moulins, Bois-Blancs et Virolois. Ces chantiers représentent un engagement financier de 238.000€ TTC pour les travaux de peinture et 121.000€ TTC pour quatre marchés de GUSP liés à la propreté.

Enfin, l'animation des pieds d'immeubles autour des questions d'emploi et de formation professionnelle s'est matérialisée par 14 «Rendez-vous de l'emploi» en 2024, dont cinq à Roubaix et trois à Lille, et par notre participation à la «Nuit de l'emploi» organisée par FACE MEL Hainaut le 26 septembre 2024.

7. Une meilleure gestion des locaux associatifs

La gestion des locaux associatifs a connu une reorganisation structurelle significative en 2024 avec son transfert, effectué en juin, de la direction des politiques sociales vers la direction relations de proximité et vie des locataires. Cette activité est désormais placée sous la responsabilité du service politiques de la ville, avec une perspective de renforcement des ressources humaines dédiées au suivi localif, technique, au développement social et à la gestion précontentieuse.

Le parc associatif représente un patrimoine conséquent et diversifié, comprenant 175 locaux occupés par 125 partenaires répartis sur 8 communes. Une particularité de cette gestion réside dans la multiplicité des configurations d'occupation, certaines structures disposant de plusieurs lots et/ou occupant également des logements soumis au même régime localif que les locaux associatifs. Ces partenaires associatifs constituent une part importante du réseau institutionnel de LMH, représentant 26% des 430 partenaires institutionnels en lien avec notre organisme.

La répartition géographique de ces locaux fait apparaître une forte concentration sur la commune de Lille, qui accueille 64% des structures. Si la majorité des activités déployées répond aux attentes et besoins des habitants, l'évaluation de l'impact réel de certaines associations révèle des disparités. En effet, plusieurs structures éprouvent des difficultés à développer une programmation régulière et accessible à l'ensemble des locataires, questionnant ainsi la pertinence de leur présence dans les quartiers concernés.

Un travail approfondi de restructuration a été initié en 2024, portant sur plusieurs axes stratégiques : la révision des conventions arrivant à échéance, l'évaluation de la pertinence du maintien de certains occupants, et le renforcement du suivi précontentieux. Parallèlement, une évaluation des besoins budgétaires nécessaires à la remise en état technique des locaux est en cours de finalisation.

La gestion des locaux associatifs a connu une activité mesurée avec deux entrées, cinq baux renouvelés et un départ, reflétant la stabilité de notre patrimoine associatif.

L'année 2025 verra l'aboutissement d'un projet structurant avec la transformation du Faubourg des entreprises qui laissera place au Faubourg des associations sur le secteur Concorde. Cette évolution s'inscrit dans le cadre plus large des opérations de réhabilitation prévues par le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU), offrant l'opportunité de reconquérir certains espaces dont la gestion actuelle présente des insuffisances.

8. Une intervention renforcée sur la sécurisation de la tranquillité résidentielle

La tranquillité résidentielle est un axe stratégique fondamental pour assurer un cadre de vie apaisé et sécurisé pour nos locataires. En 2024, LMH a renforcé ses partenariats institutionnels pour garantir une approche coordonnée et efficace de la sécurité et de la prévention des nuisances. Les équipes ont activement participé aux instances territoriales de sécurité, avec des cellules de veille mensuelles à Lille, Roubaix et Villeneuve d'Ascq, ainsi que des rencontres régulières dans les communes de la Métropole Européenne de Lille (MEL), telles que Tourcoing et Armentières. L'intégration aux Groupes de Partenariat Opérationnel (GPO) avec la police et les municipalités, en particulier à Lille et Roubaix, a permis d'optimiser la gestion des problématiques locales. Une avancée majeure a été la finalisation d'une convention inter-bailleurs avec le Pasquier, qui sera officiellement signée en 2025, favorisant une approche plus ciblée des problématiques de sécurité.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, une attention particulière a été portée à la sécurisation des chantiers à Lille, Roubaix et Tourcoing, avec des mesures spécifiques pour le projet Alma, incluant la création d'un marché dédié de gardiennage et une collaboration étroite avec la Préfecture et les forces de police. Ces actions ont permis de maintenir un environnement sécurisé propice à la réalisation des projets.

Par ailleurs, la prévention des agressions et la formation des collaborateurs ont été au cœur de notre action. Nous avons déployé un programme de formation complet pour les équipes de proximité et les personnels d'astreinte, réduisant ainsi significativement les incidents et améliorant la gestion des conflits. Un dispositif expérimental d'alerte a été mis en place dans le quartier de Belfort, renforçant la protection du personnel et optimisant la gestion des situations à risque.

La structuration de la filière « Cadre de Vie » a également été consolidée, avec un accompagnement renforcé des managers et un séminaire en 2024 réunissant des partenaires clés pour valoriser les actions de proximité. Ces initiatives ont contribué à renforcer le lien social dans les quartiers, à améliorer le cadre de vie des locataires et à promouvoir des actions concrètes en faveur du vivre-ensemble.

En matière de contentieux infractionnels, nous avons géré 21 dossiers d'occupations illicites en 2024, principalement concentrées à Lille (50%) et Roubaix (40%). Sur les 13 dossiers en gestion courante au 31 décembre 2024, 17 décisions ont été rendues et signifiées, aboutissant à environ 10 exécutions ou départs volontaires avant exécution.

Les perspectives pour 2025 incluent la mise en œuvre de la convention avec le Parquet, l'extension du dispositif d'alerte pour le personnel de proximité, ainsi que le renforcement des actions de médiation sociale dans les secteurs en renouvellement urbain.



DEFI 4 : GARANTIR UNE GESTION DURABLE

1. L'engagement de LMH en matière de développement durable

Stratégie climat LMH : décarbonation et résilience au service de la facture et du confort locataire

En novembre 2023, LMH lançait son BEGES (Bilan des émissions de gaz à effet de serre), première étape d'une année de réflexion sur sa stratégie climat ayant pour ambition d'intégrer aux enjeux de décarbonation, une dimension environnementale et sociale plus globale afin de répondre aux enjeux d'atténuation mais également d'adaptation climatique au service du confort et de la protection de ses locataires et du territoire.

L'année 2024 aura été une année de co-construction impliquant l'ensemble des services LMH avec notamment :

- un séminaire en mars pour présenter les résultats et conclusions du BEGES de l'activité 2023 et de la projection de notre PSP et initier la co-construction de la stratégie climat. 545 actions ont pu être identifiées ;

- des groupes de travail en juin pour analyser et hiérarchiser les actions possibles selon leur impact environnemental, leur coût et leur niveau de difficulté. 73 actions, déclinées en 45 engagements, ont pu être retenues à l'issue de cette analyse ;

- un séminaire en décembre pour acter collectivement les actions qui seront mises en œuvre dans la stratégie et fixer des objectifs chiffrés. Grâce à une vingtaine d'actions judicieusement dimensionnées, LMH pourra réduire considérablement ses émissions de GES d'ici à 2030.

Après une année 2024 orientée perspective et prospective, le travail se poursuit en 2025 pour préciser la feuille de route et réfléchir à l'opérationnalité de la mise en œuvre de la stratégie.

RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) : bilan de la culture LMH

Stratégie climat et RSE nourrissent des desseins communs. Ainsi les réflexions sur la stratégie climat ont amené à se questionner sur la stratégie RSE de LMH.

Bien qu'il n'y ait, à ce jour, pas de politique RSE formalisée à proprement parler, ces valeurs infusent dans toutes les missions de l'entreprise, d'où la nécessité d'analyser le niveau de maturité de LMH en matière de RSE. On a ainsi été recensées, sans exhaustivité : 47 initiatives au service du social, 20 au service de l'environnement et 9 au service de l'économie mettant en avant l'engagement de l'ensemble des services de LMH et la culture RSE existante de manière sous-jacente.

Fort de ce constat, LMH sait sur quels piliers et valeurs s'appuyer pour développer une ambition RSE plus poussée, affirmée et définie.

- Notation banque de France : indicateur climat en bâtiment

La Banque de France réalise chaque année une notation des entreprises qui est prise en compte par les établissements bancaires pour formuler les conditions d'un prêt octroyé à ces mêmes entreprises.

Au vu du contexte climatique et des enjeux de décarbonation et d'adaptation, la Banque de France souhaite évaluer l'implication des entreprises dans la lutte contre le réchauffement climatique et teste la mise en place d'un indicateur climat dans sa notation.

LMH a participé à l'expérimentation et répondu à l'enquête d'évaluation de ce critère, ce qui présente deux intérêts majeurs :

- Echanger sur le mode d'évaluation pour l'aligner au plus juste avec la réalité terrain et des éléments disponibles pour mettre en avant notre implication pour le climat ;

- L'évolution de l'activité propre de LMH dans une démarche d'amélioration de la notation pour garantir des accès aux financements dans des conditions favorables.

Les résultats attendus à l'été 2025 alimenteront les réflexions, au regard des enjeux de la stratégie climat LMH.

- Étude du potentiel de surélévation du patrimoine LMH

Face aux difficultés de la disponibilité de foncier et en cohérence avec la loi ZAN, LMH a lancé une étude du potentiel de surélévation de son patrimoine cible en réhabilitation dans les années à venir : un potentiel de 53 195 m² soit 878 logements a été détecté. Cela a abouti à la réalisation d'une boîte à outils à destination des chargés d'opération pour leur permettre d'analyser plus finement les possibilités et d'utiliser des solutions préfabriquées.

Un chantier de surélévation n'est pas sans contraintes ni nuisance. Pour ces raisons, LMH a souhaité étudier les possibilités de recours aux solutions préfabriquées pour ce type de projet. Le patrimoine a ainsi été catégorisé en 5 familles présentant des contraintes spécifiques, nécessitant une approche conceptuelle et un taux de préfabrication adaptés.

Cette approche innovante a attiré l'attention de la région, du COSE et de l'URH, et devrait être partagée plus largement en 2025 auprès des autres bailleurs et maîtres d'ouvrage.

- GIEP : Partenariat avec l'ENSAPL pour une mise en application sur le projet de la Bourgogne à Toucoing (ANNEXE 6)

Dans la continuité des travaux initiés l'année dernière, dans le cadre de la sensibilisation à la GIEP (gestion intégrée des eaux pluviales autrement dit l'infiltration à la parcelle), en 2024 LMH a noué un partenariat avec l'ENSAPL (Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Lille) sur le projet de la Bourgogne à Toucoing.

C'est ainsi qu'en janvier 2025, 7 groupes mixant 4 à 5 étudiants en architecture et paysage de la 3^{ème} à la 5^{ème} année, nous ont présenté leur proposition d'aménagement du quartier au regard des sujets d'infiltration à la parcelle.

- Confort d'été : acculturation des équipes

Les épisodes de canicules sont de plus en plus fréquents et de plus en plus intenses. Face à ces phénomènes, apparaît la notion récente de confort d'été qui pose nombre de questions.

Aussi une acculturation des équipes a été faite cet été afin de poser les bases de connaissance sur le sujet et donner les clés aux équipes patrimoine pour appréhender cette thématique qui devient primordiale dans les opérations afin d'assurer le confort locataire et l'attractivité de notre parc.

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

En 2024, grâce à la réalisation de travaux de performance énergétique (isolation, mode de chauffage...), 1135 374 72€ de CEE ont pu être vendus, finançant partiellement les travaux réalisés. L'économie d'énergie permise par ces travaux représente la consommation annuelle moyenne de 9 330 (4 personnes vivant dans une maison de 100m²) à 14 637 foyers (2 personnes vivant dans un appartement de 50m²).

Pour faire suite aux nombreux changements de critères d'éligibilité du dispositif CEE, LMH engage une réflexion sur le processus CEE et les missions confiées à ses MOE. L'objectif : optimiser l'équilibre technico-économique des interventions sur le patrimoine en bénéficiant du dispositif CEE dont les évolutions vont dans le sens de l'histoire : consommer moins, consommer mieux.

2. La montée en compétences des équipes en matière de marchés publics et assurances

En 2024, LMH a contribué activement à la sécurisation des procédures de marchés publics, avec une activité particulièrement riche qui révèle l'accélération de la mise en œuvre de CAP 26.

En matière de travaux, 58 procédures ont été lancées, pour 171 marchés lancés (lots). En matière de fournitures et services, il s'agit de 105 procédures dont 42 marchés de maîtrise d'œuvre. En comparaison, en 2023, le service avait suivi 51 procédures de marchés de travaux pour 250 marchés lancés (lots), et 77 procédures de marchés « fourniture et services pour 26 marchés de maîtrise d'œuvre.

Il convient de relever le travail mené sur le marché de travaux des logements diffus. Ce marché conséquent comprenant quatre lots : nettoyage, gros œuvre étendu, couverture/charpente, désamiantage/ouvrage – permet la réhabilitation de 53 maisons de ville à Roubaix et Tourcoing.

Par ailleurs, l'année 2024 a été marquée par la formation des gestionnaires techniques de site et des cadres de vie à la gestion des sinistres. L'objectif est de permettre une meilleure prise en charge de ces situations par les services pour améliorer les délais de traitement, ce qui représente un gain d'efficacité pour LMH et pour le locataire.

Les chargés d'opérations ont également été accompagnés pour améliorer la souscription des contrats d'assurance des chantiers, en matière de dommages ouvrages notamment. À nouveau, l'objectif est d'améliorer la connaissance des risques pour les collaborateurs mais également le traitement éventuel de ce type de sinistres, pour sécuriser LMH dans le suivi de chantier.

41

Enfin, le service s'est particulièrement investi dans les travaux de reprise du sinistre de la résidence Jean Massieu à Ronchin pour un montant de 1 400 000 € avec la réalisation du bardage et la couverture de la toiture terrasse.

3. La mobilisation en matière de recouvrement et de contentieux

L'année 2024 a été marquée par la diminution des impayés de précontentieux contre-balançés par l'augmentation des impayés en contentieux (voir chiffres dans la note). Les dettes des locataires ont, sans surprise, augmenté du fait des fortes régularisations des charges de 2022 et 2023. Malgré un accompagnement des locataires, il faudra attendre plusieurs années avant de revenir au taux constatés avant cette crise des charges.

En revanche, les impayés liés aux locataires partis ont diminué par rapport à 2023.

Si les dettes des occupants de locaux commerciaux baissent, il convient de constater l'augmentation de celles des partenaires institutionnels.

En 2024, la direction juridique a traité 1085 dossiers contentieux, réalisé 467 assignations, 2288 commandements de payer, 155 commandements de quitter les lieux, 129 dossiers ont été présentés en commission des arbitrages sociaux et contentieux (CASCI).

Il convient de noter la diminution des expulsions avec 64 expulsions en 2024 contre 78 en 2023. Cela correspond au niveau constaté en 2022.

Enfin, en matière de contentieux immobilier, 126 nouvelles conciliations ont été réalisées en 2024 pour sept protocoles signés. Le contentieux « MERMOZ » a ainsi été clôturé avec la signature d'un protocole avec la MACIF pour 4 395 888,63 € au bénéfice de l'office.

4. La modernisation des usages numériques

LMH poursuit sa transformation et sa modernisation dans la mise en œuvre du projet CAP26. La reprise de souveraineté des systèmes et des données est au cœur du schéma directeur, accélérateur à la fourniture de service aux clients externes, aux partenaires, fournisseurs et aux collaborateurs de LMH.

LMH a engagé la refonte de son système d'information en commençant par le renouvellement de son infrastructure, permettant la mise en œuvre, le remplacement et la modernisation de son socle applicatif, qui a vu ses premières livraisons en 2024. Le passage d'un modèle monolithique vers un modèle modulaire centré sur les données est une opportunité de transversalisation et d'ouverture pour la fourniture de services internes et externes.

La direction des usages numériques a défini sa stratégie en positionnant les données comme élément fédérateur facilitant l'exploitation de son parc immobilier au service des clients. L'interconnexion, la transversalité et la professionnalisation des outils internes facilitent la collecte, l'exploitation et la fiabilisation des données.

En 2024, LMH a remplacé l'intranet client en devenant propriétaire des développements pour offrir de nouveaux services aux clients d'une part et maîtriser la sécurité et la protection des données à caractère personnel de ses clients. La poursuite des travaux sur l'outil interne de gestion de la relation client (livraison 2025) et la gestion documentaire permettant un suivi qualitatif des processus, une meilleure communication, et l'accélération de la modernisation de l'organisme.

42

Activité acquisition d'emprunts

L'activité emprunt consiste à monter les dossiers de financement auprès des partenaires bancaires, à faire signer le contrat et s'assurer d'obtenir la garantie de la MEL.
En 2024, 93 lignes d'emprunts ont été contractées concernant 107 opérations pour un montant global de 106,7 M€ :

- 74 M€ auprès de la Banque des Territoires
- 30 M€ auprès des banques françaises (LBP, Caisse d'Epargne, ARKEA)
- 2,7 M€ auprès d'Action Logement Service

Activité subventions

L'activité subvention consiste à enregistrer les notifications sur les opérations et à solliciter les acomptes et les soldes en fonction de l'avancement de l'opération. Sont distinguées les subventions d'investissement et d'exploitation.

SUBVENTIONS INVESTISSEMENT		NOUVEAUX 2024	NOMBRE 2024	ENCOURS 2024	NOMBRE
CONSTRUCTION NEUVE	ACTION D'ÉQUIPEMENT	26 501 €	3	10 964 €	4
	MEL EPIC	2 762 704 €	23	360 054 €	30
	MEL CONVENTIONNEL	3 960 004 €	20	3 869 940 €	20
	ETAT	1 960 004 €	2	1 960 004 €	5
	VILLE	20 000 €	1	20 000 €	3
AMPU	1 075 200 €	17	780 000 €	22	
TOTAL NEUF	9 952 704 €	66	6 002 962 €	84	
REHABILITATION	MEL EPIC	24 €	2	84 004 €	8
	MEL CONVENTIONNEL	2 037 004 €	8	1 775 804 €	8
	ETAT	24 €	2	1 540 004 €	7
	AUTRE (INTERCOM)	24 €	2	304 004 €	2
	AMPU	6 700 004 €	4	6 700 004 €	2
TOTAL REHAB	7 794 004 €	18	4 927 616 €	27	

SUBVENTIONS EXPLOITATION		NOUVEAUX 2024	NOMBRE 2024	ENCOURS 2024	NOMBRE
EXPLOITATION	AMPU	4 996 004 €	4	4 700 004 €	36
	OPERA DÉCLARÉ	4 996 004 €	4	4 700 004 €	36
EXPLOITATION	9 992 004 €	8	9 400 004 €	72	
TOTAL SUBVENTIONS NEUF	19 944 704 €	74	15 329 578 €	106	

ENCOURS LMH 2024 : 15 329 578 €

- Service comptabilité

Le service comptabilité compte au 31 décembre 2024 un effectif de 17 personnes réparties entre comptabilité générale, comptabilité auxiliaire d'exploitation et fonctionnement, comptabilité générale et spécifique, trésorerie et fiscalité.

Comptabilité Auxiliaire

5.1.1. Auxiliaire Comptabilité Fournisseurs :

En 2024, LMH a enregistré 91089 factures pour un montant de 317 M€ Sur l'ensemble des factures, seul 7294 concernent la comptabilité sur investissement pour 796 M€ soit 8% des volumes de factures mais 62 % des montants.

Répartition des factures par type d'engagement :

VOLUMES FACTURES	2023		2024		2024	
	En Nbr	En M€	En Nbr	En M€	En Nbr	En M€
Investissement	48 200	31,1	48 200	31,1	48 200	31,1
Exploitation	36 088	41,0	26 507	46,0	13 938	62,0
Mixte	1 890	133,1	6 594	130,0	8 000	147,0
CONTRAT D'EXPLOITATION	1 790	46,1	1 490	47,1	1 520	36,0
Exploitation sans engagement	1 770	36,0	1 694	22,4	13 072	33,4
Total factures	88 178	251,4	82 491	254,6	85 630	277,6

On constate une très forte augmentation du volume et montant de factures traitées en 2024 (à notamment à une forte activité sur les nouveaux contrats d'exploitation et les marchés d'investissement).

Le délai moyen de règlement des factures pour l'année 2024 s'est maintenu à un niveau correct de 25 jours. Sur l'ensemble des 69 079 factures (hors prélèvements) réglées en 2024, + seulement + 7,5 % sont payés au-delà de 30 jours (-5 9,7 % en 2023 et 11,1 % en 2022). Toutefois il y a de fortes disparités selon les types de factures.

5.1.2. Auxiliaire Comptabilité Locataires :

Encaissements locaux :

Les locataires de LMH ont à leur disposition six moyens de paiement différents pour régler leur loyer à LMH. LMH incite ses locataires aux paiements dématérialisés : virements, prélèvements automatiques, cartes bancaires. On constate une baisse significative de l'usage des espèces et des TIP au profit des virements (+ 5 %) et des CB (+ 12 %) :

	Nbre 2023	Poids en Nbre 2023	Nbre 2024	Poids en Nbre 2024	Nbre 2024	Poids en Nbre 2024	Variation 2023 et 2024
Prélèvement	154 628	40%	154 363	44%	148 100	41%	-6%
Espèces (EPICASH)	27 204	6%	24 212	6%	11 716	3%	-17%
TIP	34 423	9%	30 177	8%	29 222	8%	-13%
Virement	46 996	14%	54 973	16%	57 966	16%	3%
Carte Bancaire	30 329	8%	30 155	8%	33 012	9%	12%
Chèque	4 110	1%	4 000	1%	8 896	2%	11%
Autres	3 801	1%	4 110	1%	3 220	1%	-12%
Total	381 291	100%	381 942	100%	382 432	100%	0%

	Valeur 2023	Poids en Valeur 2023	Valeur 2024	Poids en Valeur 2024	Valeur 2024	Poids en Valeur 2024	Variation 2023 et 2024
Prélèvement	66 969 178	39%	87 126 264	39%	90 363 436	39%	0%
Espèces (EPICASH)	5 531 062	3%	4 475 804	3%	3 787 006	3%	-23%
TIP	12 904 795	7%	12 189 004	6%	11 529 720	6%	-7%
Virement	20 800 007	12%	25 400 112	12%	24 525 468	12%	1%
Carte Bancaire	26 000 140	15%	31 197 400	13%	37 382 204	15%	20%
Chèque	2 171 461	1%	2 102 004	1%	4 511 004	2%	8%
Autres	1 097 236	1%	1 121 004	1%	1 021 004	1%	-18%
Total	120 674 879	100%	121 968 584	100%	141 078 832	100%	16%

Les prélèvements automatiques ont fait l'objet de 6 078 rejets (4,1 % du volume), 440 chèques impayés (7,4 %).

- 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, de suivi des ventes de patrimoine (neuf et ancien) et du 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 Général Définitif (DGD) des opérations d'investissements gérées par l'ensemble de la Direction du Développement et du Patrimoine, jusqu'à la production du prix de revient définitif (PRD).

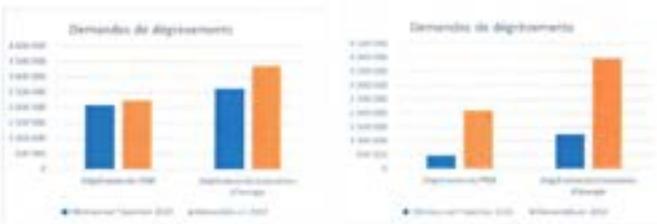
Cette entité gère également le suivi comptable des financements, notifications et encaissements de subventions, ainsi que les emprunts avec la saisie des contrats de prêts, le remboursement des échéances.

L'entité gère également le suivi comptable des deux GIE (La Méta et L'Université des Compétences pour l'Habitat), de la SNC Pouchon 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 2024 est le suivant :



L'année 2024 a été une année significative sur les volumes et montant de dossiers demandés auprès de l'administration fiscale pour la récupération de dégrèvements de taxe foncière.

Année de demande/ année de paiement des factures	Nombre d'opérations	Montant de mandat	Montant notifié	Montant encaissé	Montant refusé	Montant en attente de décision
2024/2023	146	6 264 830 €	3 752 803 €	404 966 €	13 939 €	4 388 056 €
2025/2023	144	5 592 133 €	4 669 770 €	3 954 879 €	281 263 €	624 972 €
2022/2023	120	4 285 461 €	3 460 663 €	2 750 263 €	251 050 €	604 077 €
2021/2023	127	4 585 735 €	3 745 124 €	3 581 826 €	584 040 €	361 569 €

Trésorerie

Ce service gère le suivi de tous les états de rapprochement bancaires, assure le suivi de la trésorerie au fil de l'eau et optimise les placements sur les livrets A. En 2024, a été réalisé le placement de 30 M€ de trésorerie sur différents OAT ayant généré 1,2 M€ de produits financiers.

ORGANISME	MONTANT	DÉTAILED	Taux
CAISSE EPARIS	0 M€	du 01/01/2023 au 01/01/2028	Taux 4,00%
ARISA	0 M€	du 01/01/2023 au 01/01/2024	Taux 0% + 0,20%
ARISA	0 M€	du 20/08/2024 au 20/08/2024	Taux 0% + 0,20%
ARISA	0 M€	du 01/01/2023 au 01/01/2023	Taux 0% + 0,20%
ARISA	0 M€	du 01/01/2023 au 01/01/2028	Taux 0,97% / 0,944% + 0,02%
ARISA	0 M€	du 01/01/2023 au 01/01/2028	Taux 0,97% / 0,944% + 0,02%
ARISA	10 M€	du 10/01/2024 au 10/01/2028	Taux fixe à 0% + 4,75% de SURPLUS IMMOBILIER entre 0,75% et 0,8%

Envoyé en préfecture le 14/05/2025

Reçu en préfecture le 14/05/2025

Publié le

ID : 059-413782509-20250513-25A006-DE



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



L.M.H

PRÉSENTATION DES COMPTES 2024

• Conseil d'Administration - 13 mai 2025

Envoyé en préfecture le 14/05/2025

Reçu en préfecture le 14/05/2025

Publié le

ID : 059-413782509-20250513-25A006-DE

S²LO



SOMMAIRE

- **Faits significatifs de l'année 2024**
 - Faits marquants
 - Environnement réglementaire & partenarial
- **Le compte de résultat 2024 (exploitation)**
 - Les principaux postes du compte de résultat
 - L'autofinancement et le résultat comptable
- **Le bilan 2024 (investissements)**
 - Les investissements et le bilan
 - Le tableau emplois ressources et la trésorerie

- Année de la décision du **lancement de l'AMI** pour soutenir le lancement du projet CAP 26 et son financement dans la durée.



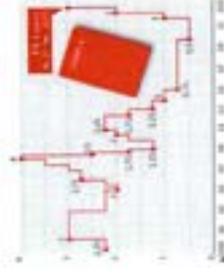
- Année marquée par le double **contrôle de la Chambre Régionale des Comptes & de l'ANCOLS** (Agence Nationale de Contrôle des Organismes de Logements Sociaux).
- Une année plus sereine post covid après 3 années particulièrement chahutées par un environnement et contexte économique compliqué.
- **Stabilisation de l'organisation** opérationnelle des agences et de notre maîtrise d'ouvrage.
- La **régularisation des charges** 2023 faite à l'été 2024 a eu un impact négatif significatif pour une majeure partie de nos locataires.

➤ **Loyers:**

- Hausse des loyers au 1er janvier 2024 de 3,26 % (IRL T2 2023) en conformité avec la délibération de révision annuelle des loyers votée au Conseil d'Administration d'octobre 2023.
- 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 maintenu à 3 % sur toute l'année 2024, 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 2026 à minima.



LE COMPTE DE RÉSULTAT 2024

- 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



34 850

logements

- ❖ 22 213 en QPV (69%)
- ❖ 3 030 individuels

	2021	2022	2023	2024
NB de LGTS FAMILIAUX	32 502	32 617	32 365	32 112
dont Mises en Service	56	224	137	160
dont Rachats	0	0	0	0
dont Restructurations	17	-2	-1	-85
dont Démolitions	101	0	321	272
dont Ventes	71	107	67	56
NB d'EQUIVALENTS [FOYERS]	2 675	2 675	2 675	2 738
dont Mises en Service / Restructurations	36	0	0	63
TOTAUX	35 177	35 292	35 040	34 850
NB de LGTS gérés en LOC.-ACCESSION	4	16	17	13

• 160 mises en service

- Le Tweed, Vill. D'Ascq (46)
- Saint Lievin, Wattlelos (39)
- La Fonderie, Roubaix (25)
- La Sablonnière, Sainghin en W. (22)
- Rue de Lille, Sainghin en M. (18)
- Vieux Bureau, Wattlelos (10).

• 56 ventes

- 47 ventes patrimoine ancien
- 9 ventes sur la résidence Château (logements réhabilités)

• 272 OS

démolitions

- 8-40 Blum & 14-16 Metz (Concorde)
- 165 Alma & 68 Arde (Alma Fonteboy)
- 1 diffus roubaisien
- 63 équivalents logements supplémentaires suite à la réhabilitation de la résidence Le...

Nouvelle
CUS en
cours

Données en M€

	2021	2022	2023	2024
Ventes patrimoine ancien	8,0	11,2	9,8	7,8
VNC patrimoine ancien	0,7 91%	5,9 49%	4,8 51%	1,6 80%
Ventes terrains, imm. de rapport & autres immo.	5,9	0,8	0,6	1,3
VNC terrains, imm de rapport & autres immo	0,5 92%	0,2 77%	0,4 56%	0,4 70%
PRODUITS DE CESSIONS	13,9	12,0	10,4	9,1
PLUS-VALUE DES PRODUITS DE CESSIONS	12,7	6,0	5,2	7,1



38% des ventes au bénéfice de locataires du parc social

• Ventes de 56 logements familiaux pour un CA de 7,8 M€

	2021	2022	2023	2024
Nb de ventes de logements	71	88	67	56
Prix de vente moyen	133,2	158,3	127,8	138,9
VNC moyenne	12,3	82,8	66,8	28,2

- 18 ventes à Villeneuve d'Ascq (dont 9 sur Château)
- 18 ventes à Lille
- 8 ventes à Tourcoing
- Et 12 ventes pour les communes de Roubaix, Armentières, Lys lez Lannoy et Hantay.

• Ventes de terrains et imm. de rapport : 1,3 M€

- Cession de terrains faisant suite aux démolitions ANRU : Concorde et La Bourgogne
- Vente du terrain Saint Sauveur à Lille
- Ventes de diverses parcelles (Lille & Armentières).



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

	2021	2022	2023	2024
Loyers des logements familiaux (en k€)	119 258	118 950	124 178	128 473
en € au lgt annuel	3 669 €	3 647 €	3 837 €	4 001 €
en € au lgt mensuel	306 €	304 €	320 €	333 €
Médiane Offices + de 20000 lgts	4 068 €	4 056 €	4 230 €	NC

Variation
2024-2023 :
+ 4,3 %

NB : Quitancement mensuel rapporté au nb de logements loués = 358 €

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

- La pleine année de quitancement des 137 mises en service de 2023
- Les premiers mois de quitancement des 160 logements familiaux livrés en 2024
- L'évolution de l'IRL de +3,26 % appliquée au 1^{er} janvier
- La revalorisation des loyers à chaque relocation au taux plafond
- La revalorisation des loyers après réhabilitation, **MALGRÉ**
- La disparition des loyers de nos logements vendus et démolis.
- L'impact à la hausse de la RLS sur notre quitancement
- L'accroissement de la vacance de 0,2%.

Focus sur la variation des charges locatives :

Données en M€	2023	2024	Var 2024/2023
Charges locatives récupérables	53,0	51,8	-2%
Charges locatives récupérées	49,3	48,0	-3%
écart charges locatives récupérables / récupérées	-3,7	-3,8	

Focus sur l'écart aux loyers plafonds à la relocation

	2021	2022	2023	2024
Marge Quitcont Plafond Reloc et réel (en M€)	8,73	8,66	8,32	7,95
en % par rapport au quitcont réel (année N+1)	6,3%	6,1%	5,7%	5,8%

LES AUTRES LOYERS & PRODUITS DES ACTIVITÉS

Autres loyers :
+ 15,6 %

Pdts des activités :
- 5,7 %

	2021	2022	2023	2024
SLS	0,4	0,5	0,5	0,5
Stationnements	3,0	3,2	3,6	3,7
Commerces	2,5	3,0	4,8	6,6
Foyers & Résidences étudiantes	5,0	5,1	5,0	5,4
Loyers Location Accession	0,1	0,0	0,2	0,1
Indemnités d'occupation	0,0	0,1	0,1	0,1
Remises exceptionnelles sur loyer	0,0	0,0	-0,0	-0,3
AUTRES LOYERS	11,1	12,0	14,0	16,2
PRODUITS DES ACTIVITÉS (hors accession)	2,8	2,7	3,1	2,9

- Stabilité du supplément loyer solidarité (SLS), qui ne concerne que les ménages les « plus aisés », et logés hors QPV, ainsi que pour les loyers de nos **stationnements** et résidences étudiantes.
- Hausse significative des loyers de nos **foyers** (mises en service et IRL), et encore plus pour les **locaux commerciaux**, du fait principalement de l'année pleine de quittancement de l'opération Vauban (+1,6M€) et des nouvelles cellules commerciales (Henri Convainc, Hannah Arendt notamment).
- Concernant les **loyers PSLA**, les livraisons de fin d'année 2024 (Chemins de Sautés) et les 7 logements encore en location accession au 31/12/24, ont permis un quittancement de 0,1 M€ en 2024.
- Pour les **indemnités d'occupation**, l'impact sur le chiffre d'affaires n'est que peu significatif et ne varie pas.
- Les **remises exceptionnelles sur loyers** concernent principalement des réductions commerciales et diminution de loyer accordées durant l'année (*nouvelle classification comptable depuis 2023*).
- Les **produits des activités** sont constitués des refacturations des antennes & panneaux, des refacturations des prestations de syndic de copropriété (régule d'écriture comptabilisée 2 fois en 2023), ainsi que des refacturations auprès des GIE LA META et UCH.

- **Motif commercial :**

Le seuil plancher de 0,5% a été atteint en 2023. Pour 2024, elle s'établit à **0,7%**.

- **Motif technique :**

En diminution grâce au renforcement des budgets d'EC suite EDL et de la régie de travaux, ainsi qu'au nouveau processus de pilotage de la vacance. Elle atteint **1,3%**. Elle concerne des logements peu à très dégradés. À fin 2024, 456 logements étaient vacants technique, contre 466 le 31/12/2023.

- **Motif réhabilitation : 1,9%.**

Sont concernées tant les opérations ANRU que celles inscrites au PSP. Les résidences les plus impactées étant Concorde, Chapelle d'Elocques, Alma Fontenoy et Magasins Généraux.

- **Motif stratégique : 2,4%.**

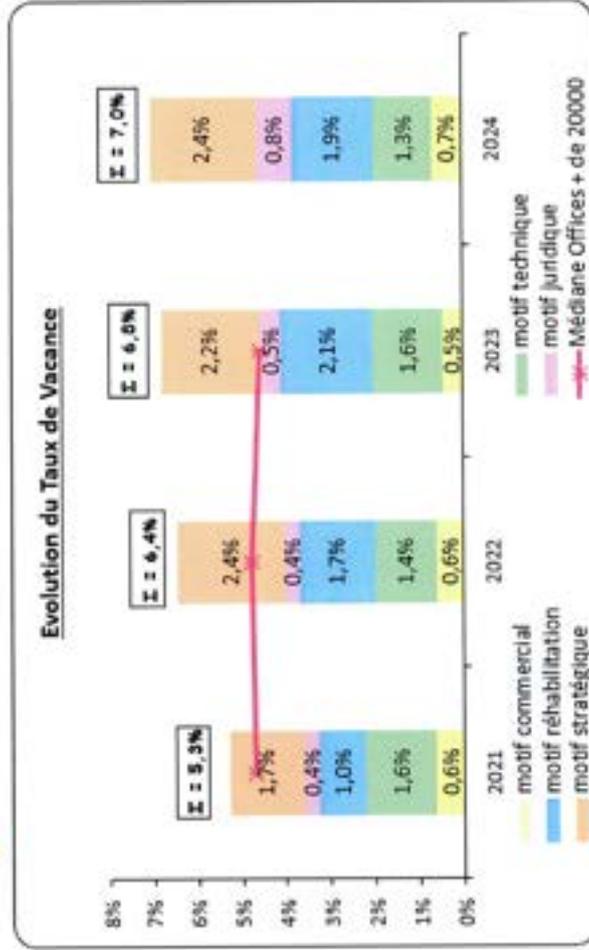
Sont concernés pour 91% les logements voués à la démolition du NPRU (env. 660 : Epeule, Trois Ponts, Concorde et La Bourgogne...) et pour 9%, les logements destinés à la vente (une soixantaine à fin 2024).

- **Le 31/12/24, 2 191 logements étaient vacants (6,8% du parc pour 4,6% pour la médiane des OPH de + de 20.000 lgts en 2023).**



- 933 à Roubaix
- 782 à Lille

- 246 à Tourcoing
- 89 à Vill. D'Ascq



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 DD, décès...
- **Stratégique :** vents ou démolition.

• **Stock d'impayés : 14,3 M€**

➤ Il a gonflé par rapport à fin 2023 : **+0,5 M€**, et +2,6 M€ par rapport à fin 2022. Les plans d'action pour améliorer le recouvrement sont continuellement challengés.

• **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 maintenu au niveau de 2023.

• **Coût des impayés : 3,0 M€**

➤ En hausse à fin 2024, du fait de passages en pertes importants sur l'exercice 2024 et d'une dotation supérieure à la reprise.

L'année 2022 avait intégré à la demande des CAC, une dotation complémentaire liée à l'estimation de la règle de charges. En 2023 et 2024, leur demande fut de réajuster les estimations des régules antérieures.

• **Passages en perte : 2,8 M€**

➤ Le rattrapage sur des dossiers des locataires partis a induit une augmentation par rapport aux années antérieures.

Evolution du stock d'impayés

	2021	2022	2023	2024
Taux d'impayés totaux au 31 déc.	6,2%	6,4%	7,4%	7,4%
Médiane Offices + de 20 000 lgts	7,8%	7,6%	8,0%	NC
Taux d'impayés totaux à risque au 31 déc.	9,0%	9,0%	10,1%	10,1%

Données en M€

	2021	2022	2023	2024
Dotation à la PCD	3,2	6,8	5,3	5,4
Reprise à la PCD	4,4	3,7	5,6	5,2
Δ Prov créances douteuses	-1,2	3,1	-0,3	0,2
Pertes / créances irrécouvrables	2,9	2,5	2,5	2,8
Coût des Impayés	1,6	5,6	2,2	3,0
Coût impayés / loyers et charges	1,0%	3,1%	1,2%	1,5%
Médiane Offices + de 20 000 lgts	0,9%	1,2%	1,2%	NC

Taux de couverture des loyers et charges par les aides au logement à 26,7% en 2024, encore en baisse (-0,4 M€ par rapport à 2023).



Maintenance d'exploitation au Igt
 (yc régie) = 847 € (20,4% des
 loyers vs 20,6% en 2023)
 (14,7% pour les Offices de + de 20.000
 Igt/s)



2024-2023 :
+ 3,8 %

2024-2021 :
+ 17,9 %

• ENTRETIEN COURANT : 24,1 M€

- En hausse significative, malgré un nettoyage comptable de certains engagements en charge à payer, démontrant la volonté de **maintenir notre parc** et ainsi améliorer la qualité de service rendue aux locataires, il a aussi été impacté par la hausse des coûts des matériaux.

• Il est constitué :

- Des **contrats de maintenance** : 4,0 M€
- Des petites **réparations en parties communes et privées** via des prestataires : 20,1 M€.

• GROS ENTRETIEN : 4,7 M€

- En augmentation, mais en deçà de nos ambitions budgétaires. Les opérations se complexifient, les procédures d'achat qui en découlent et le respect des délais de la loi MOP augmentent les délais.
- Les travaux de GE sont programmés sur 3 ans, et sont pour la plupart, éligibles au calcul d'une provision (la PGE).

LIMH

LES FRAIS DE PERSONNEL



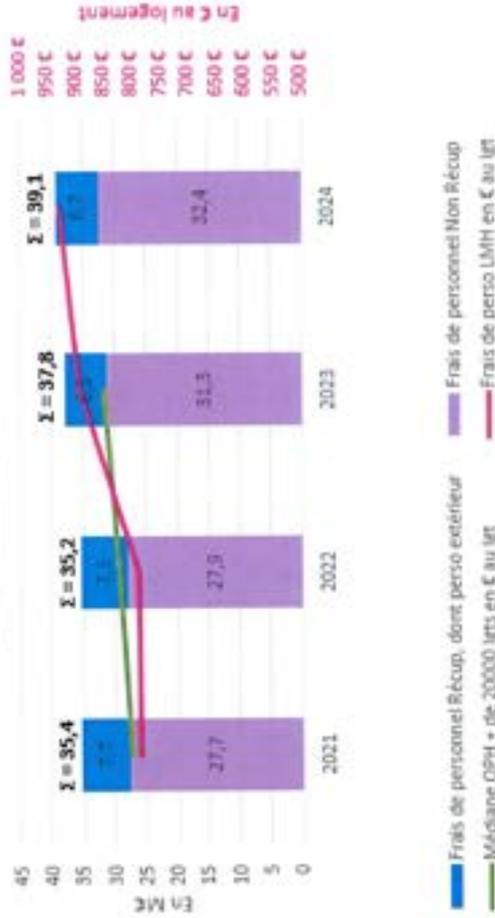
750

collaborateurs



39,1 M€

Evolution des frais de personnel



Frais de personnel non récupérables :

- 929€ au lgt, pour 853€ DIS 2023
- 22,4% des loyers, pour 19,2% DIS 2023

2024-2023 :
+ 3,4 %

dont 3,5 M€ de COMO (= production immobilisée)
+0,2 M€ vs 2023

- Fort impact exogène de l'augmentation de nos frais de personnel (Fin du dispositif réduction Fillon notamment)

	2023	2024	écarts
Salaires, dont primes	21 775	21 970	-404
Indemnités Journalières de Sécurité Sociale ou Prévoyance	-585	-554	31
Taxes sur salaires & charges patronales	7 829	8 580	758
Mutuelle & prévoyance	722	904	182
Formation	469	838	369
Personnel extérieur NR	10	46	37
Autres dépenses de personnel (Titres restaurant, CSE...)	1 118	1 218	100
Subvention RH	-3	-23	-20
TOTAL FRAIS DE PERS NR	31 329	32 980	1 651

- Augmentation des frais de personnel récupérables liée à la revalorisation du SM ainsi qu'aux charges patronales plus impactantes.

- Hypothèse de réduction des effectifs à fin

Envoyé en préfecture le 14/05/2025

Reçu en préfecture le 14/05/2025

Publié le

ID : 059-413782509-20250513-25A006-DE



314 € au lgt
7,6 % des loyers

Stabilisation de ce poste entre 2024 et 2023, malgré des honoraires liés à la préparation de l'AMI et des diagnostics techniques patrimoniaux nécessaires.

Données en k€

	2021	2022	2023	8/2024	2024	écart 2024/2023
Affranchissements & Télécom	693	697	600	824	713	18,8%
Assurances	1 650	1 814	2 446	2 690	2 349	-4,0%
Impôts et taxes diverses	245	285	301	362	180	-40,4%
Autres (serv. inform., recrut., cotisations, redev. GlE)	975	1 019	863	999	645	-25,3%
Communication	234	287	348	420	247	-29,1%
Déplacements, missions, réceptions	51	220	287	327	318	10,5%
Gardiennage: Médiation, Astreinte	285	137	362	516	5	-98,6%
Honoraires	1 685	1 644	2 440	3 639	3 307	35,5%
Maintenance & Fonctionnement administratif	2 621	2 598	3 032	3 245	2 912	-4,0%
Services bancaires	266	233	228	238	279	22,2%
TOTAL	8 703	8 933	10 908	13 260	10 954	0,4%

Économies versus Budget Voté :

- Volonté de réduire les dépenses au minimum pour la téléphonie, le fonctionnement administratif, les frais de communication,
- Une surestimation du nouveau contrat assurance,
- Services informatiques immobilisés autant que possible (O365),
- Dispositif de médiation mis en place avec un décalage vs le budget,
- Une écriture de régularisation pour les contrats de copro qui a correctement réparti une charge initialement comptabilisée sur le poste gardiennage, médiation, astreinte, ainsi que du nettoyage d'anciens engagements.

	2021	2022	2023	2024
FRAIS DE GESTION	8,7	8,9	10,9	11,0
Frais de gestion au logement LMH	247 €	255 €	311 €	314 €
Mesure OPh - de 2000 lgt	506 €	509 €	343 €	NC
Frais de gestion en % des loyers LMH	6,7%	6,8%	7,9%	7,6%
Mesure OPh - de 2000 lgt	7,5%	7,5%	7,9%	NC

LES FRAIS DE GESTION : VARIATIONS 2024-2023

• En baisse pour :

- **Frais de recrutement et redevances informatiques** : avec des acquisitions en immobilisation plus fréquentes (Office 365 notamment), malgré un reste à charge UCH plus conséquent.
- **Frais de communication** : retour au niveau de 2021-2022, les dépenses liées à l'installation du nouveau projet d'entreprise étant terminées.
- **Gardiennage et astreinte** : Repositionnement des frais de gardiennage dans la maintenance (motif sécurité) et éclatement d'une écriture globale pour les copropriétés passée sur ce compte en 2023.
- **Primes d'assurance** : nouveau contrat d'assurance moins coûteux, mais embarquant une hausse de nos franchises d'assurance.



• En hausse pour :

- **Frais de télécommunication** : Hausse de l'affranchissement et envois postaux aux locataires plus nombreux.
- **Honoraires** : AMO chauffage, fin de l'AMO ascenseurs, et études préalables au lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt ont été des dépenses exceptionnelles lancées en 2024. Augmentation des frais d'avocats par ailleurs.
- **Maintenance et fonctionnement administratif** : l'acquisition des copieurs en immobilisation a permis une réduction du poste, malgré des équipements de protection individuelle rendus et la hausse du carburant.
- **Frais de mission** : Évènements plus coûteux et déploiement de la filière cadre de vie qui organise des animations en pied d'immeuble.
- **Services bancaires** : augmentation des frais sur CB.





Données en M€

	2021	2022	2023	2024
Frais de personnel (dont régie)	27,7	27,9	31,3	32,4
Frais de gestion (dont pers. exténeur)	8,7	8,9	10,9	11,0
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	36,4	36,9	42,2	43,3
Frais de fonctionnement au logement	1 034 €	1 044 €	1 205 €	1 243 €
Médiane nationale OPH + de 20000 lgts	1 109 €	1 150 €	1 210 €	NC
Frais de fonctionnement en % des loyers	27,9%	28,2%	30,6%	29,9%
Médiane nationale OPH + de 20000 lgts	25,7%	26,5%	26,9%	NC

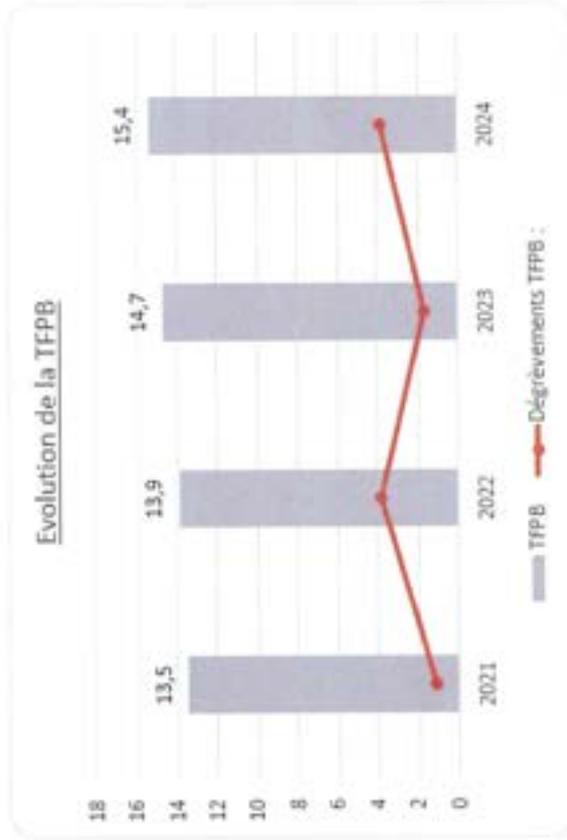
Augmentation des frais de fonctionnement, mais dans une moindre mesure que l'évolution des loyers quittancés.

- **TFPB : 15,4 M€**

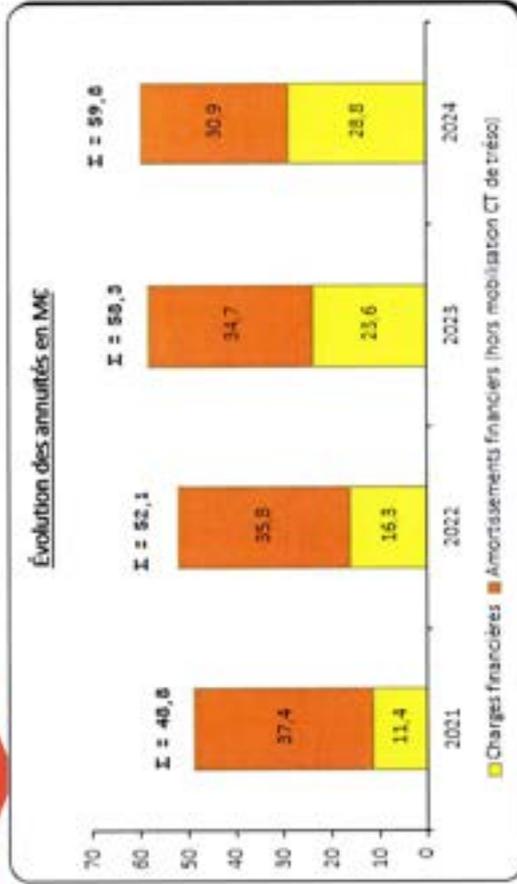
- Nouvelle **augmentation de la TFPB**, alors que le patrimoine diminue et que nos livraisons depuis 2005 sont encore exonérées de cette taxe.
- L'**abattement de TFPB** pour les résidences en QPV représente **2,7 M€** (0,1 M€ de plus qu'en 2023). Les QPV ont été mis à jour en 2024, intégrant de nouvelles résidences LMH dans ces quartiers. L'abattement est déjà déduit des 15,4 M€ payés.
- **10,6% des loyers en 2024**, à l'identique depuis 2022.

- **Dégrèvements de TFPB : 3,8 M€**

- Enorme travail de notre fiscaliste en lien avec les impôts qui a permis la finalisation de dossiers anciens et complexes.
- 1,4 M€ pour travaux **PMR**.
- 2,4 M€ pour motif **économies d'énergie**, incluant notamment les réhabilitations Pont de Bois, Nouvelle Roubaix, et Château.



LIMH LES ANNUITÉS



- **Annuité 2024 : 59,8 M€ (+ 3% vs 2023) :**

- ❖ Taux du **Livret A** maintenu à **3%** sur toute l'année 2024 → Hausse des charges financières, les passant de 23,6 M€ à 28,8 M€. Les annuités de janvier 2023 n'avaient pas été impactées par la hausse du taux l'an dernier.
- ❖ Amortissements financiers en diminution du fait de la double révisabilité appliquée sur les contrats souscrits auprès de la BDT.
- ❖ Impact positif des Titres participatifs pour minimiser l'impact de la hausse du taux d'intérêts.

- **Répartition de la dette au 31/12/24 :**

Indexation des emprunts sur :	Encours en M€	Encours en %
Taux fixes	246,8	26%
Taux variables (Livret A)	674,1	71%
Taux divers	31,1	3%
Total	952,0	100%

- ❖ La BDT pèse pour 78% dans l'encours avec 952 M€ d'encours.
- ❖ Souscription de 107 M€ en 2024, après avoir souscrit 148 M€ en 2023.

- **Rappel du réaménagement de la dette BDT (2022-2023) :**

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

	2021	2022	2023	2024
ANNUITÉS	48,8	52,1	58,3	59,8
LOYERS	190,3	190,9	198,2	144,7
POIDS DE LA DETTE	37%	40%	42%	41%

Poids de la dette : 41,3 %
 Médiane des OPH de + de 20.000 lgt 2023 à 41,1%

CHARGES ET PRODUITS : GESTION COURANTE ET EXCEPTIONNEL

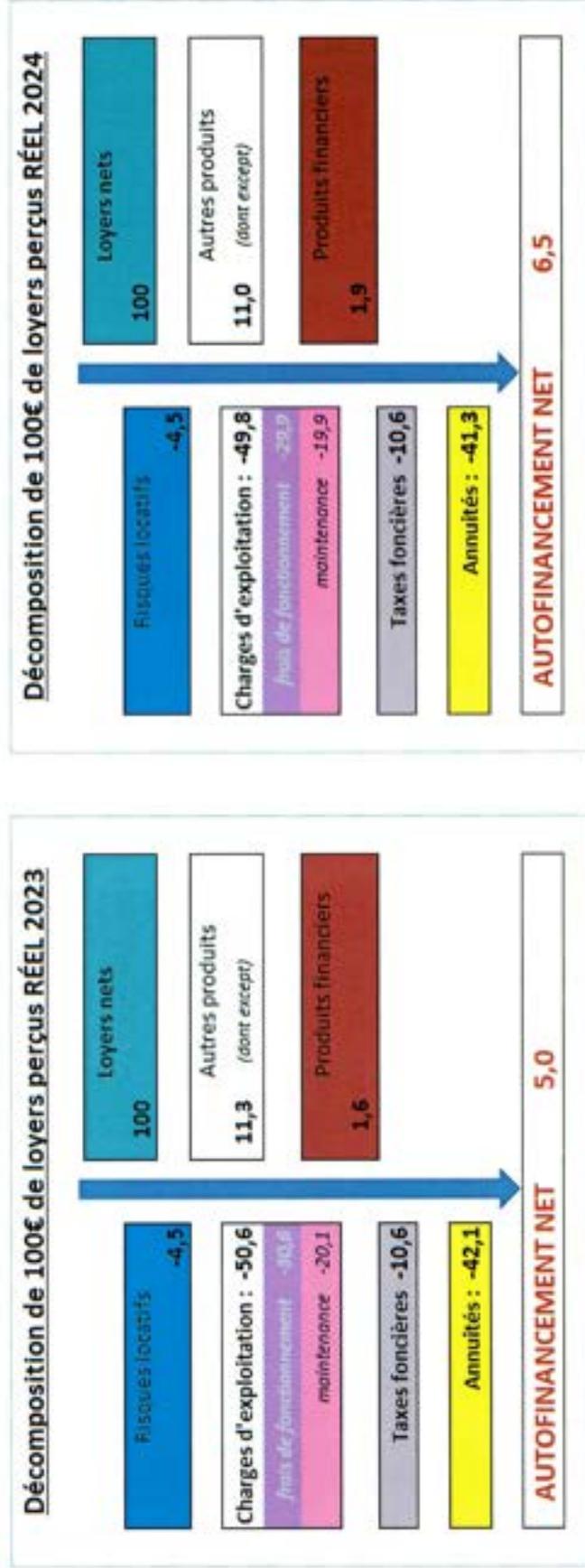
Le delta Charges et Produits de Gestion Courante est composé en quasi-totalité des ventes de **Certificats d'Économies d'Énergies (CEE)**. Le résultat 2024, lié aux dossiers travaillés après livraison de nos réhabilitations est établi à **1,2 M€**, en deçà du budget, vs 3 M€ en 2023.

Les Charges et produits exceptionnels :

- Delta entre indemnités et dépenses des sinistres couverts par assurance : Nul, et impacté par le nettoyage de certains marchés en charges à payer à tort. Il inclue la DO de la résidence Jean Massieu.
- Dégrèvements de TF : +3,8 M€ vs +2,0 M€ au B24, d'importants dossiers en cours d'instruction ont été clôturés.
- Subventions accordées : 0,6 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 -4,6 M€.
- Les pénalités comptabilisées pour non-réponse à l'enquête OPS : + 0,7 M€ (un an sur deux), ainsi que celles appliquées aux entreprises défaillantes (+ 0,4 M€).
- Charges exceptionnelles diverses : 4,6 M€, qui concernent principalement le reclassement des coûts démolition (4,4 M€), des projets abandonnés et quelques condamnations (annulations de quittancement lors procédures d'impayés et dossiers contentieux).
- Produits exceptionnels divers : +10 M€, qui incluent un versement perçu dans le cadre de contentieux (Me pour 4,4 M€), la comptabilisation d'une subvention ANRU (VNC) de l'ordre de 4,5 M€, du nettoyage de comptes créditeurs et de frais de débours de nos résidences en copropriété (0,8 M€)...



SYNTHÈSE 100€ DE LOYERS PERÇUS



À noter le poids des charges d'exploitation plus maîtrisé en 2024 qu'en 2023, ainsi qu'un poids de la dette moins impactant.

RATIOS LMH / MÉDIANES NATIONALES

	LMH 2021	LMH 2022	LMH 2023	LMH 2024	Médiane 2023 des OPH de + de 20 000 lgts (hors Paris)
Loyers des logements	306 € / mois	304 € / mois	320 € / mois	333 € / mois	359 € / mois
Vacance (le 31.12)	5,9%	6,9%	7,2%	6,8%	4,6%
Poids de la dette	37,5% des loyers	39,8% des loyers	42,1% des loyers	41,3% des loyers	41,1% des loyers
Maintenance (Régie comprise)	18,8% des loyers	19,6% des loyers	20,6% des loyers	20,4% des loyers	14,7% des loyers
Frais de personnel NR (hors Régie)	762 € / lgt	769 € / lgt	875 € / lgt	908 € / lgt	855 € / lgt
Frais de gestion	252 € / lgt	256 € / lgt	312 € / lgt	314 € / lgt	349 € / lgt
Frais de fonctionnement	1014 € / lgt 27,4% des loyers	1044 € / lgt 28,2% des loyers	1205 € / lgt 30,6% des loyers	1243 € / lgt 29,9% des loyers	1210 € / lgt 26,9% des loyers
Taxe foncière	383 € / lgt 10,3 % des loyers	393 € / lgt 10,6 % des loyers	419 € / lgt 10,6 % des loyers	442 € / lgt 10,6 % des loyers	541 € / lgt 12,4% des loyers
Coût des impayés locatifs en % des loyers et des charges	1,0% des loy & chges	3,1% des loy & chges	1,2% des loy & chges	1,5% des loy & chges	1,2% des loyers & charges
Autofinancement de l'Exploitation Courante	10,5% des loyers	9,4% des loyers	6,6% des loyers	5,7% des loyers	4,8% des loyers
Trésorerie nette au 31/12	1764 € / lgt 4,3 mois de quittancement	816 € / lgt 1,9 mois de quittancement	1983 € / lgt 4,4 mois de quittancement	2644 € / lgt 5,7 mois de quittancement	2 528 € / lgt 6,0 mois de quittancement
Ratio d'Autofinancement Net (moyenne 3 derniers exercices)	10,90% des loyers	11,41% des loyers	9,10% des loyers	8,15% des loyers	9,3% des loyers

LA CAF ET L'AUTOFINANCEMENT

LIMH

CAF = 40,4 M€
AUTOFI = 9,5 M€

Baisse de la capacité
d'autofinancement de 1,1 M€

AUTOFI NET COURANT HLM

=
8,3 M€,
soit **5,7%** des loyers.

En k€	2023	BP 2024	Att. 2024	2024	écarts réel 2024 / Att.	écarts réel 24 / réel 23
Loyers & produits des activités	141 279	148 405	147 946	147 594	852	2 315
dont Loyers des logements	136 055	140 621	140 542	140 604	61	4 549
dont Réduction loyer solidarité	-11 877	-12 163	-12 237	-12 131	106	-254
dont Autres loyers	14 050	16 750	16 214	16 245	32	2 196
dont Produits des activités	3 051	3 197	3 427	2 876	-551	-175
Produits financiers	2 207	2 028	3 028	2 726	-302	519
Pertes sur charges locatives récupérables	-3 699	-3 614	-3 465	-3 781	-316	-81
Pertes sur créances irrécouvrables	-2 544	-2 767	-2 875	-2 779	96	-235
Maintenance d'Exploitation	-27 750	-31 869	-31 297	-28 796	2 501	-1 046
dont Entretien Courant	-23 629	-25 615	-25 801	-24 123	1 678	-494
dont Gros Entretien	-4 121	-6 254	-5 496	-4 673	823	-552
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-14 673	-16 277	-15 672	-15 388	284	-716
Frais de personnel (dont personnel extérieur)	-31 329	-31 555	-32 526	-32 380	146	-1 091
Frais de gestion (hors personnel extérieur)	-10 908	-13 259	-12 872	-10 954	1 918	-45
CGLS & mesure de lissage	3 400	3 367	2 976	2 976	0	-424
Accession : Marge nette de subvention	515	1 053	852	987	135	472
Subventions d'exploitation	2 867	2 655	1 258	1 261	3	-1 606
Charges & produits de gestion courante	3 005	1 184	1 030	1 150	119	-1 855
Charges & produits exceptionnels	-476	2 325	1 680	3 165	1 485	3 641
Production immobilisée	3 256	3 050	3 280	3 452	172	196
Charges financières	-23 602	-29 329	-28 875	-28 814	60	-5 212
CAF	41 549	35 397	34 468	40 418	5 950	-1 131
Amortissements financiers (hors FSLA et dévaluations)	-34 657	-29 608	-30 931	-30 965	-34	3 631
AUTOFINANCEMENT LMH	6 892	5 789	3 537	9 454	5 916	2 56
AUTOFINANCEMENT NET COURANT HLM	9 114	5 533	3 911	8 258	4 347	-85
Autofi Net Courant HLM en % des loyers	6,6%	3,8%	2,7%	5,7%	1,9%	-0,9

Envoyé en préfecture le 14/05/2025

Reçu en préfecture le 14/05/2025

Publié le

ID : 059-413782509-20250513-25A006-DE



PASSAGE DE LA CAF AU RÉSULTAT COMPTABLE

**AUTOFINANCEMENT LMH
(9,5 M€) &
PLUS-VALUES DES
CESSIONS
=
« CAPACITÉ
D'INVESTISSEMENT »
16,6 M€,
vs 12,1M€ en 2023**

**RÉSULTAT NET
=
-6,4 M€**

En k€	2023	BP 2024	Att. 2024	2024	écarts réel 2024 / Att.	écarts réel 24 / réel 23
CAF	11 513	35 397	34 468	40 418	3 950	-1 130
Produits des cessions	10 363	8 836	9 043	9 092	49	-1 272
VNC sur immobilisations cédées	-5 201	-1 914	-1 650	-1 971	-322	3 229
VNC sur immobilisations remplacées ou démolies	-2 459	-7 029	-4 997	-3 053	1 943	-594
Dotations aux amortissements des immobilisations	-53 024	-54 538	-55 176	-57 970	-2 794	-4 943
QP des subventions virées au résultat	6 725	6 430	6 430	7 388	958	662
Reprise & Dotation provisions pour dépréciation	37	0	0	-10	-10	-47
Impayés dotations et reprises	448	0	0	-721	-721	-1 170
Provision Gros Entretien	-164	0	0	-13	-13	131
Provision pour risques et charges	-1 827	0	0	466	466	2 293
RÉSULTAT NET	-3 552	-12 818	-9 912	-6 376	3 536	-2 824

LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Issu des États comptables Réglementaires

Données en M€

	2022	2023	2024	Moyenne sur 3 ans
Autofinancement Net HLM (activité strictement locative)	14,9	8,7	11,5	
Produits des activités (hors charges récupérées) + Produits financiers	135,3	145,3	155,3	
Ratio d'Autofinancement Net HLM	11,04%	6,01%	7,41%	8,15%

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 2024

- Les investissements 2024
- Le bilan synthétique
- L'évolution de l'endettement
- Le tableau emplois-ressources et le fonds de roulement
- La trésorerie



	2021 en k€	2022 en k€	2023 en k€	BUDGET 2024 en k€	2024 en k€
Études, Immobilisations de structure & financières	3 163	5 138	5 587	3 285	4 191
Terrains et Démolitions	1 945	2 916	1 294	20 537	6 213
Constructions neuves & Acquisitions Améliorations	28 642	33 633	72 860	72 643	58 096
Réhabilitations, Remplacements et Additions de composants, Résidentialisations	49 410	58 981	74 387	73 225	60 620
Total	83 160	100 668	154 128	169 690	129 121

• **ÉTUDES, IMMOBILISATIONS DE STRUCTURE & FINANCIÈRES = 4,2 M€**

- Études & Logiciels pour 3,2 M€
- Matériel de bureau et informatique, mobilier pour 0,8 M€
- Acquisition de véhicules pour 0,2 M€.

75% du budget d'investissements consommé en 2024, impactés par près de 5 M€ de nettoyage d'engagements en CAP (estimation)

• **TERRAINS ET DÉMOLITIONS = 6,2 M€**

- Démolitions pour 5,1 M€
- Acquisition de terrains nus pour 1,1 M€

• **IMMOBILISATIONS PATRIMOINE LOCATIF = 118,7 M€**

- Constructions neuves et AA pour 58,1 M€
- Travaux de réhabilitation pour 46,7 M€
- Remplacements de composants pour 12,9 M€
- Résidentialisations pour 1 M€.

SUIVI D'ACTIVITÉ CONSTRUCTION NEUVE

CNV Obj. annuel : 42 opé pour 916 lgts

En nb de lgts	B24	Réel 24	Écart Réel 24 / B24
Total OS lgts familiaux prévus au Budget	916	330	-586
Total OS lgts familiaux non prévus au Budget		173	173
TOTAL OS	916	503	-413

503 OS ou répétitions vs les 923 du Budget 24 :

- 330 réalisés comme prévu au budget (36%) sur 9 opérations.
- 229 reportés en 2025 & 26 pour 13 opérations (dont 4 en VEFA)
- La VEFA Damaflor anticipée fin 2023 (41 lgts)
- 8 opportunités VEFA abandonnées et 3 opérations en stand by pour 315 lgts
- 173 non prévues : 5 nouvelles opportunités VEFA et 2 AA en 2024
- VEFA Pont de Neuville dont le nb de lgts est passé de 16 à 8.

CNV Obj. annuel : 9 opé pour 174 lgts

En nb de lgts	B24	Réel 24	Écart Réel 24 / B24
Total Livraison lgts familiaux prévus au Budget	174	118	-56
Total Livraison lgts familiaux non prévus au Budget		0	0
TOTAL LIVRAISON	174	118	-56

Livraison de 118 lgts vs les 174 du Budget 24 :

- 68% conformément au budget et concernant 6 opérations dont 1 en VEFA.
- Les 3 autres opérations (56 logements) sont ou seront livrés au premier semestre 2025.

Écart entre nombre de logements livrés (118) et nb de logements mis en location (160) lié à l'opération La Maillerie : travaux réceptionnés fin décembre 2023, mais seulement mise en location début janvier 2024.



2024 = 58,1 M€ (69,0 en 2023)

- 84 Logements en OS + 419 en réitération VEFA
- Programmation de 598 logements déposée

• **Dépenses 2024 fléchées principalement aux opérations suivantes :**

- Rue Voltaire à Templemars (VEFA LLI + LLS)
- Rue Augustin Telliez à Croix (VEFA LLI + LLS)
- Rue d'Armentières à Tourcoing (MOD LLS)
- Rue de Lille à Tourcoing (VEFA LLI)
- Friche Danone à Seclin (MOD LLS)
- Rue du Pont Rouge à Frelinghien (VEFA LLI + LLS)
- La Mouchonnaire à Seclin (MOD LLS)
- Rue Roger Salengro à Haubourdin (VEFA LLI)
- Rue d'Hallennes à Sequedin (VEFA LLS)
- Rue de Lille à Roncq (VEFA LLI + LLS)...

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

- De Templemars,
- D'Hantay,
- De Sainghin en Weppes...

REHA

Obj. annuel : 43 opé pour 514 lgts

En nb de lgts

	B24	Réel 24	Écarts Réel 24 / B24
Total OS lgts familiaux prévus au Budget	514	458	-56
Total OS lgts familiaux non prévus au Budget		401	401
TOTAL OS	514	859	345

859 OS vs les 514 du Budget 24 :

- 458 prévus au budget (89%), dont 36 diffus individuels, et les opérations suivantes :
 - Amiral Courbet
 - Chaussée Gramme
 - La Mouchonnière 177 lgts (tranche 2)
- 401 non prévus (quelques logements diffus et la tranche 3 de la Mouchonnière (332 lgts) avancés de 2025 à 2024)
- Report d'OS à 2025 pour la tranche 1 de la Mouchonnière (41 lgts)

REHA

Obj. annuel : 24 opé pour 959 lgts

En nb de lgts

	B24	Réel 24	Écarts Réel 24 / B24
Total Livraison lgts familiaux prévus au Budget	959	644	-315
Total Livraison lgts familiaux non prévus au Budget		344	344
TOTAL LIVRAISON	959	988	29

Livraison de 988 lgts vs les 959 du Budget 24 :

- 6 opérations (Centre Ville, Triolo Trudaine, Sarrazins, Du Ferrain, et les 2 foyers Vallon Vert / Le Pays) ainsi que soit 644 lgts conformément au budget (67%).
- 344 non prévus :
 - 303 décalés de 2023 à 24 (Anseele et 3 diffus)
 - 8 diffus avancés de 2026 à 2024 (régie)
 - 33 nouveaux diffus pris en charge par la régie

FOCUS RÉHABILITATIONS, RÉSIDENTIALISATIONS ET REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS



2024 = 60,6 M€ (75,7 M€ en 2023)

& Programmation de 1102 logements déposée en réha

- **Dépenses 2024 (46,7 M€) fléchées principalement aux opérations de réhabilitation suivantes :**

- Soleil Levant à Lille
- Chapelle d'Elocques à Lille
- La Mouchonnaière à Secclin
- Centre Ville à Villeneuve d'Ascq
- Egalité à Tourcoing
- Ile de France à Wavrin
- Basse Masure à Roubaix
- Concorde à Lille
- Rue des Ogiers à Roubaix
- Allée Chardin à Villeneuve d'Ascq
- Foyer Le Pays à Roubaix...

- **Résidentialisations en cours en 2024 : 1 M€**

- Jules Vallès à Loos
- Omer Ollivier à La Chapelle d'Armentières...

- **Remplacements de composants en 2024 : 12 M€**

- Étanchéité
- Ravalement de façades & Remplacements de menuiseries...
- Remise aux normes électriques...

❖ Les immobilisations nettes représentent 87,4% du total du bilan.

❖ Les subventions nettes ont été augmentées de 11,2 M€, le travail de récupération de ces subventions se poursuivant.

❖ Les dettes financières représentent 60,5% du total du bilan, plus que l'année précédente(+2%)

❖ Les capitaux propres (dont TP), subventions et provisions représentent 32,7% du total du bilan en 2024.

	2021	2022	2023	2024	Variation 2024-2023
Immobilisations incorporelles nettes	6 774	8 990	4 783	5 863	1 080
Immobilisations corporelles nettes	1 207 326	1 248 109	1 344 476	1 403 736	59 260
Immobilisations financières	6 213	5 935	2 145	2 183	37
Stocks	3 103	4 918	5 565	4 508	-1 057
Créances	50 125	95 771	112 894	107 340	-5 555
Trésorerie	102 035	86 793	69 486	92 148	22 663
TOTAL ACTIF	1 375 575	1 450 516	1 539 351	1 615 779	76 428
Capitaux et Réserves	250 041	273 068	280 678	277 126	-3 552
Résultat	23 027	7 610	-3 552	-6 376	-2 824
Subventions nettes	170 162	180 868	194 983	206 154	11 171
Titres Participatifs	40 000	40 000	40 000	40 000	0
Provisions	11 831	11 322	13 312	12 224	-1 089
Dettes financières	792 690	779 331	899 980	978 240	78 260
Dettes court terme et PCA	87 823	158 318	113 949	108 412	-5 538
TOTAL PASSIF	1 375 575	1 450 516	1 539 351	1 615 779	76 428

	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres (en k€)	495 062	512 868	525 421	529 127
Dettes financières (en k€)	792 690	779 331	899 980	978 240
Immobilisation nettes et en cours (en k€)	1 220 313	1 263 034	1 351 405	1 411 782
Capitaux propres/Immo. Nettes	40,6%	40,6%	38,9%	37,5%
Capitaux propres/dettes fin	62,5%	65,8%	58,4%	54,1%
Logements	35 177	35 292	35 040	34 850
Loyers (en k€)	130 320	130 927	138 228	144 718
Annuités (en k€), hors PSLA	48 817	52 135	58 259	59 751
Dettes au logement (en €)	22 534	22 082	25 684	28 070
Annuité au logement (en €)	1 388	1 477	1 663	1 715
(Médiane DIS OPH de plus de 20000 lqts hors Paris)	1 588	1 664	1 824	
Annuité en % des loyers	37,5%	39,8%	42,1%	41,3%
(Médiane DIS OPH de plus de 20000 lqts hors Paris)	37%	38%	41%	

➤ Augmentation :

- importante des dettes financières en raison de l'activité de développement et de réhabilitation plus soutenue.
- des capitaux propres liée à l'augmentation des subventions notifiées.
- des immobilisations liée à l'intensification de l'activité de promotion immobilière 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

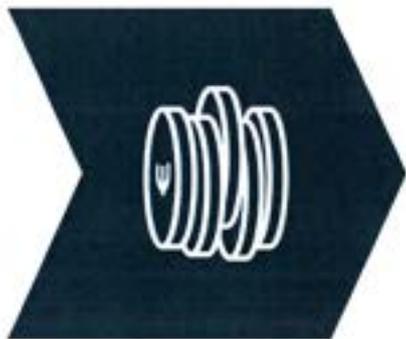
- ❖ Variation des Ressources moins importante en 2024 par rapport à 2023, de par la souscription de nouveaux emprunts moins importante de 38 M€ par rapport à 2023, et des subventions notifiées moins nombreuses également.
- ❖ Variation moins importante des Emplois en 2024 vs 2023, avec principalement des acquisitions d'immobilisations diminuées de 25 M€ et un volume de remboursement des dettes financières diminué de 3,4 M€.

Tableau Emplois Ressources (en k€)

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024
CAF Brute	49 406	48 938	41 549	40 418
Cessions d'Immobilisations corporelles	13 898	12 026	10 363	9 092
Diminutions Autres Immobilisations	4 024	627	5110	5 102
Subventions notifiées MEL	6 178	9 804	14 522	8 050
Subventions notifiées Autres	2 802	8 180	6 319	10 624
Augmentation Titres Participatifs	40 000	0	0	0
Augmentation des dettes financières	47 748	20 049	145 186	106 767
Réaménagement Dette CDC	0	0	0	0
(1) Sous-total Ressources	164 055	99 623	223 048	180 053
Acquisitions d'Immobilisations	83 160	100 643	154 128	129 121
Réductions des subventions	467	771	0	116
Remboursement des dettes financières	37 396	35 842	34 428	30 998
Diminution des intérêts compensateurs	36	34	31	28
Remboursements anticipés et Réaménagement dette CDC	0	0	0	0
(2) Sous-total Emplois	121 058	137 290	188 587	160 253
Variation du Fonds de roulement (1) - (2)	5 969	-37 667	34 462	19 800

100% des titres participatifs ont été fléchés à une opération

- Trésorerie Nette = FDR de 107,4 M€ – BFR de 15,2 M€
- Remboursement des lignes de trésorerie au dernier trimestre 2023 devenues trop coûteuses avec l'augmentation des taux.



92,2 M€
Trésorerie nette
fin 2024

Données en M€

	2021	2022	2023	2024
Trésorerie au 31/12 (en M€)	62,0	30,6	69,5	92,2
Trésorerie en € au logement	1 764 €	868 €	1 983 €	2 644 €
Trésorerie en mois de quittance	4,3	2,0	4,4	5,7
Médianes OPH de + de 20.000 lgts	2 483 €	2 680 €	2 528 €	NC
	5,8 mois	6,7 mois	6 mois	NC

Sont inclus dans ces 92,2 M€ le placement de 30 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 13 Mai 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 21

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES 2

Présents : 18

MM Rachid BELHAOUAR, François-Xavier CADART, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY
Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Zohra BOURKEB, Nicole CREPIN, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie
DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Bérengère DURET, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ,
Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. Jean-François DEVILLERS pouvoir à Madame Anne VOITURIEZ
Philippe LAMBLIN pouvoir à Madame Anne VOITURIEZ
Marcel-Alain LEQUENNE pouvoir à Monsieur Henri DELIGNE

Absents excusés : 2

Mme Véronique DELCOURT
M. Marc LEVERT

Assistaient également à la réunion :

Mmes Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL
Emilie POISSONNIE, Commissaire aux Comptes (visio)

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

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
Leila LAOUFI, Chargée de Projet, Direction Générale
Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mmes Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT
Lorraine PUGET, Déléguée Syndicale CFTD

M. Frank JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
M. Luc FERET, Directeur de la DDTM

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

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 25/A007

SERVICE Direction Générale

OBJET ATTRIBUTION DE LA PART VARIABLE DE LA REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL AU TITRE DES OBJECTIFS DE 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 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 15 % de la part forfaitaire et répartie selon les 4 critères rappelés ci-dessous :

➤ **Critère de production pour 30% de la part forfaitaire**

	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%

- En 2024, LMH a déposé 250 programmations de logements locatifs sociaux, objectif non atteint, la prime n'est pas déclenchée.
- En 2024, LMH a déposé 1102 programmations de réhabilitations, objectif atteint, la prime est versée à hauteur de 15%

➤ Critère de rentabilité et de soutenabilité financière pour 30% de la part forfaitaire

	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)	$n < 5\%$	$5\% \leq n < 6,6\%$	$6,6\% \leq n$
Part variable	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	$10,1\% < n$	$10,1\% \geq n > 9,0\%$	$n < 9\%$
Part variable	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

- En 2024, l'autofinancement net courant est de 5,71% (8,2K€), objectif partiellement atteint, la prime est versée à hauteur de 10%.
- En 2024, le taux d'impayés à risque est stable à 10,1% (14,3k€), objectif partiellement atteint, la prime est versée à hauteur de 5%.

➤ Critère de qualité de service pour 30% de la part forfaitaire

	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)	$n \leq 6,7$	$6,7 < n < 7,4$	$7,4 \leq n$
Part variable	0%	10%	20%
Note de satisfaction « propreté des abords dans le quartier » (n)	$n \leq 5,2$	$5,2 < n < 6,3$	$6,3 \leq n$
Part variable	0%	2,5%	5%
Note de satisfaction « relation, contact avec le bailleur » (n)	$n \leq 6,1$	$6,1 < n < 7,1$	$7,1 \leq n$
Part variable	0%	2,5%	5%

- En 2024, la note de satisfaction globale obtenue dans l'enquête URH est à 6/10, l'objectif n'est pas atteint, la prime n'est pas versée,
- En 2024, la note de satisfaction « propreté des abords dans les quartiers » est de 4,6/10, l'objectif n'est pas atteint, la prime n'est pas versée,

- *En 2024, la note de satisfaction « relation, contact avec le bailleur » est de 5,5/10, l'objectif n'est pas atteint, la prime n'est pas déclenchée.*

➤ **Critère de gestion interne pour 10% de la part forfaitaire**

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 contrôle, traçabilité des contrôles, outils et instances de pilotage) LMH a en 2023 construit ce plan sur toutes les fonctions régaliennes (finance, 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 travaux réalisés en 2024 ont été présentés à la Présidente, les objectifs sont atteints, la prime est versée pour 10%.*

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 40 % de sa part forfaitaire 2024 plafonnée à 18 678,15€ bruts, soit un montant de 7 471,26 € 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 13 Mai 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 21

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES 2

Présents : 18

MM Rachid BELHAOUAR, François-Xavier CADART, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY
Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

Mmes Anissa BADERI, Zohra BOURKEB, Nicole CREPIN, Josiane DELEMER, Marie-Odile DEROO, Annie
DESQUIENS, Françoise DE VRIEZE, Bérengère DURET, Sarah NEYRINCK, Anne VOITURIEZ,
Ghislaine WENDERBECQ

Absents ayant donné pouvoir : 3

M. Jean-François DEVILLERS pourvoir à Madame Anne VOITURIEZ
Philippe LAMBLIN pourvoir à Madame Anne VOITURIEZ
Marcel-Alain LEQUENNE pourvoir à Monsieur Henri DELIGNE

Absents excusés : 2

Mme Véronique DELCOURT
M. Marc LEVERT

Assistaient également à la réunion :

Mmes Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL
Emilie POISSONNIE, Commissaire aux Comptes (visio)

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

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
Leila LAOUFI, Chargée de Projet, Direction Générale
Marion MESTDAG, Directrice Générale Adjointe Proximité
Capucine SEGARD BARRUEL, Chargée de Mission, Direction Générale

Mmes Patricia DELMOTTE, Secrétaire du Comité Social et Economique et déléguée syndicale CGT
Lorraine PUGET, Déléguée Syndicale CFDT

M. Frank JOMBART, délégué syndical CFE/CGC

Étaient excusés :

Mme Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
M. Luc FERET, Directeur de la DDTM

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

Siège : 425, Boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 25/B001

SERVICE Direction de la Performance et de la Gestion Financière

OBJET APPROBATION DES COMPTES 2024

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 :	259 708 758,52 €
-Total des charges :	266 084 672,46 €
	- 6 375 913,94 €
<i>Dont relevant du SIEG</i>	<i>- 7 514 390,67 €</i>

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 2024 au compte 10685 « Plus-values réalisées sur cessions immobilières » à hauteur de 7 120 181,39 € (dont 6 150 299,84 € relevant du SIEG).
- ↳ Le reliquat sera quant à lui affecté au compte de Report à Nouveau pour un montant de - 13 496 0295,33 € (dont - 13 664 690,51 € relevant du SIEG).

Affectation	Exercice 2023			Exercice 2024		
	31/12/2023 avant affectation du résultat	31/12/2023 après affectation du résultat	Variation (Résultat de l'exercice)	31/12/2024 avant affectation du résultat	31/12/2024 après affectation du résultat	Variation (Résultat de l'exercice)
10685 : Plus-values réalisées sur cessions immobilières	122 553 637,10 €	127 716 032,83 €	5 162 395,73 €	127 716 032,83 €	134 836 214,22 €	7 120 181,39 €
<i>Dont relevant du SIEG depuis 2021</i>	<i>13 590 462,18 €</i>	<i>18 529 639,87 €</i>	<i>4 939 177,69 €</i>	<i>18 529 639,87 €</i>	<i>24 679 939,71 €</i>	<i>6 150 299,84 €</i>
11000 : Report à nouveau	130 094 756,91 €	121 380 334,99 €	-8 714 421,92 €	121 380 334,99 €	107 884 239,66 €	-13 496 095,33 €
<i>Dont relevant du SIEG depuis 2021</i>	<i>10 865 066,24 €</i>	<i>2 631 937,36 €</i>	<i>-8 233 128,88 €</i>	<i>2 631 937,36 €</i>	<i>-11 032 753,15 €</i>	<i>-13 664 690,51 €</i>
Résultat			-3 552 026,19 €			-6 375 913,94 €
<i>dont relevant du SIEG depuis 2021</i>			<i>-3 293 951,19 €</i>			<i>-7 514 390,67 €</i>

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration d'approuver les comptes 2024 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

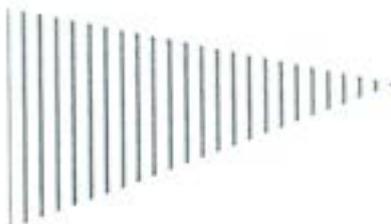
Anne VOITURIEZ

Envoyé en préfecture le 14/05/2025

Reçu en préfecture le 14/05/2025

Publié le

ID : 059-413782509-20250513-25B001-DE



Lille Métropole Habitat OPH de la Métropole Européenne de Lille

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



ERNST & YOUNG Audit
14, rue du Vieux Faubourg
59042 Lille cedex

Tél. : +33 (0) 3 28 04 35 00
www.ey.com/fr

Envoyé en préfecture le 14/05/2025

Reçu en préfecture le 14/05/2025

Publié le

ID : 059-413782509-20250513-25B001-DE



Lille Métropole Habitat OPH de la Métropole Européenne de Lille

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

S.A.S. à capital variable
244 266 315 9 C.S. Ancienne

Société de Commissaires aux Comptes
31, rue de l'Église, 59000 Lille
244 266 315 9 C.S. Ancienne

3494 route 112, zone des Saules - 92402 Courcouronnes - Paris-La Défense 2

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Evénements post-clôture » de l'annexe aux comptes annuels qui expose le projet retenu par la Métropole Européenne de Lille à l'issue de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt.

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 2024.

■ Estimations comptables

Les modalités de constitution de la provision pour gros entretien, d'un montant de KE 8 431, 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 2024.

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 de l'ordonnateur 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 de la direction 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 qu'à la direction de mettre en place le contrôle interne qu'ils estiment 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 à la direction 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 et visés par le comptable public.

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 la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 12 mai 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Emilie Poissonnié

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024			TOTALS PARTIELS 6	Exercice 2023 NET 7
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5		
	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
108	Actions - Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				3 882 258,87	4 781 396,44
201	Frais d'établissement	1 570 888,43	1 570 888,43	0,00		0,00
2082-2083-2088-2089	Baux long terme et droits d'usufruit	4 004 327,34	2 280 953,90	1 723 373,44		1 738 101,98
209-209-209-209-209-210-210	Autres (1)	14 188 417,68	10 026 824,23	4 161 593,45		3 228 294,88
31	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 232 331 201,83	1 161 215 736,35
2110	Terrens nus	28 377 481,98	4 298 440,33	24 079 041,65		18 817 805,51
2112-2113-2113	Terrens aménagés (ouverts, bâtis)	162 281 126,89	0,00	162 281 126,89		160 455 145,35
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 804 220 808,68	882 123 647,27	922 097 161,41		883 203 122,41
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	88 288 183,77	27 888 808,82	60 399 374,95		50 884 517,43
21315-2135-21415-2145	Bâtimens et installations administratifs	58 608 964,00	24 418 380,23	34 190 583,77		36 707 531,44
215-216	Matériel technique, matériel et outillage, et autres immo. corp.	13 635 880,88	9 738 882,80	3 897 000,08		4 337 516,21
221-222-222	Immobilisations en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				171 405 208,58	143 160 864,87
2310	Terrens	28 140 217,72	0,00	28 140 217,72		18 887 808,71
2310-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	144 920 442,23	1 818 744,71	143 101 697,52		163 888 623,87
238	Avances et acomptes	252 294,34	0,00	252 294,34		374 132,28
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				2 182 267,44	2 145 265,47
261-269-269-269	Participations - Actions, créances	1 874 838,43	0,00	1 874 838,43		1 874 838,43
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobiliers (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 acquisition et sur SCIC	1 305,61	1 305,61	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	311 238,72	3 618,71	307 620,01		270 628,04
2878-2878	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILE	2 348 923 878,96	834 741 543,14	1 514 182 335,82	1 411 793 336,82	1 301 405 081,83
	STOCKS ET EN COURS				4 588 488,48	5 583 391,89
3 (sauf 318, 328, 388)	Terrens à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
31 (OPHC) / 38 (SEM)	Immobilisations en cours	1 320 815,73	0,00	1 320 815,73		2 884 422,91
33	Immobilisations achevées	0,00	0,00	0,00		0,00
35 (sauf 358)	Dépenses à la vente	321 388,84	0,00	321 388,84		484 139,28
368	Temporairement loués	2 888 281,91	0,00	2 888 281,91		2 302 828,68
37	Imm. acqu. par résiliation de vente, adjudication sur garantie de l'achet	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
408	Fournisseurs débiteurs	3 118 917,33	885 780,74	2 233 136,59	2 421 126,78	1 823 400,18
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				88 832 921,21	106 284 288,05
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)			0,00		0,00
411	Locations et organismes payeurs (SA P.L.)	21 212 760,71	11 389 463,49	10 823 297,22		10 107 241,21
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		2 613 300,00
414	Clients - autres activités	533 427,74	0,00	533 427,74		882 242,80
415	Emprunteurs et locataires acquéreurs/locataires	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Clients débiteurs ou litigieux	7 932 913,82	0,00	7 932 913,82		8 824 883,83
419	Produits non encore facturés	2 218 848,49	0,00	2 218 848,49		8 270 759,38
42-43-44 (sauf 441)-4478-4479	Autres	8 223 522,83	0,00	8 223 522,83		7 028 843,82
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	72 188 925,34	0,00	72 188 925,34		70 087 518,87
	CRÉANCES DIVERSES (3)				4 458 398,95	3 373 066,89
454	Sociétés civiles immobilières au S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupes, Associations opérateurs, factés en commun et S.I.E.	2 308 910,78	0,00	2 308 910,78		1 284 827,29
46 (sauf 4611)-4678-4679	Débiteurs divers	1 887 727,13	0,00	1 887 727,13		1 413 058,04
461 (sauf 4613)	Opérations pour le compte de tiers	363 028,82	0,00	363 028,82		578 588,32
4613	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	88 921,80	0,00	88 921,80		88 921,80
478 (OPHC)	Autres comptes transitoires	11 884,81	0,00	11 884,81		8 704,40
88	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				92 158 136,27	88 488 862,78
811	Valeur à l'établissement	384,51		384,51		13 043,08
813 (OPHC)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
818	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
8188	Intérêts courus à recevoir	89 250,00		89 250,00		0,00
Autres 81	Banques, établissements financiers et assurances	92 058 504,76		92 058 504,76		88 472 818,68
83-84	Caisse et virements d'avance	0,00		0,00		0,00
888	Charges constatées d'avance	1 808 170,25		1 808 170,25	1 808 170,25	1 603 728,04
	ACTIF CIRCULANT	88	218 791 481,18	11 785 254,23	204 008 226,95	187 945 728,62

	DETTES D'EXPLOITATION			
401-4021-4081-4088 partiel	Fournisseurs	18 969 251,27		22 370 054,36
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobilisés	1 821 351,42		1 190 869,83
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	10 858 731,41		9 896 436,00
	DETTES DIVERSES		28 517 262,16	32 658 353,93
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	28 167 863,06		22 649 329,79
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4363 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
434	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	119 268,66		62 805,37
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4615)-478	Autres	254 073,44		276 768,58
	Produits constatés d'avance		47 262 573,82	56 741 464,39
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	47 096 046,63		51 552 381,84
4872	Produits des ventes sur lots en cours	266 526,19		4 189 082,75
	TOTAL DETTES (B)	1 086 641 073,84	1 086 641 073,84	1 013 929 444,08
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (V)	0,00	0,00	0,00
477	TOTAL GENERAL (=Bplus-V+IV)	1 015 788 562,74	1 015 788 562,74	1 529 390 518,45
	(x) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes			
	(1) Dont à plus d'un an			
	(2) Dont à moins d'un an			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGRES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGRES
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			215 146 995,52	0,00	215 146 995,52	0,00
2	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			80 888 330,28	0,00	80 759 888,88	0,00
4	Actifs stockés						
5	Taxes		811 862,87	811 862,87		84 889,18	
6	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00		0,00	
7	Immobilités acquies par rachat de vente, adjudication ou garantie de capital		0,00	0,00		0,00	
8	Variation des stocks						
9	Taxes		0,00	0,00		0,00	
10	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00		0,00	
11	Immobilités acquies par rachat de vente, adjudication ou garantie de capital	0,00	0,00	0,00		0,00	
12	Autres dépenses de fonctionnement		2 478 298,23	2 478 298,23		1 874 818,17	
13	Autres dépenses de fonctionnement		0,00	0,00		0,00	
14	Autres dépenses de fonctionnement		0,00	0,00		0,00	
15	Autres dépenses de fonctionnement		0,00	0,00		0,00	
16	Autres dépenses de fonctionnement	0,00	0,00	0,00		0,00	
17	Autres dépenses de fonctionnement	24 188 482,44	1 488 731,98	25 677 214,42		24 525 836,91	
18	Services extérieurs						
19	Tous services généraux (Travaux relatifs à l'entretien)		4 548 238,29	16 524 355,90		18 254 124,85	
20	Locations	11 381 967,81	306 124,98	11 688 092,79		389 887,83	
21	Charges locatives et de copropriété		178 438,81	178 438,81		482 522,88	
22	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers ouverts	938 240,87	19 822 418,52	20 760 659,39		18 387 173,28	
23	Opérations de gros entretien sur biens immobiliers ouverts	0,00	4 873 081,78	4 873 081,78		4 133 588,98	
24	Entretien		783 248,77	783 248,77		882 842,87	
25	Autres travaux d'entretien		479 887,12	479 887,12		329 588,93	
26	Restauration de matériel et d'équipement des lieux à long terme		8 574,18	8 574,18		7 280,73	
27	Primes d'assurance		3 089 477,47	3 089 477,47		2 785 145,43	
28	Primes d'assurance à la suite		48 188,21	47 887,18		8 572,87	
29	Remunérations à l'intermédiaire et honoraires	783 171,88	8 212 842,10	8 996 013,98		3 322 818,28	
30	Publicité, publications, relations publiques		1 248 788,88	248 788,88		367 848,11	
31	Dépensements, missions et déplacements		378 173,38	378 173,38		448 728,58	
32	Locations et prestations COLLE		282 840,00	282 840,00		318 882,00	
33	Assurances		871 711,18	371 711,18		580 881,98	
34	Autres	(2) 482,73	1 412 142,00	1 363 959,27		1 278 858,54	
35	Impôts, taxes et versements assimilés			25 888 831,28	0,00	23 882 181,81	0,00
36	Sur rémunérations	427 839,48	2 184 100,88	2 611 940,36		1 489 848,18	
37	Taxes fiscales	881 833,00	15 388 408,44	16 270 241,44		16 103 242,18	
38	Autres	8 940 945,00	178 109,00	9 119 054,00		8 349 310,25	
39	Charges de personnel			38 881 208,44	0,00	38 871 838,00	0,00
40	Salaires et traitements	3 228 883,00	23 877 849,81	27 106 732,81		28 180 442,29	
41	Charges sociales	1 271 881,98	8 823 121,32	10 094 999,30		8 791 434,24	
42	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			78 888 894,38	0,00	85 848 838,45	0,00
43	Dotations aux amortissements et dépréciations						
44	Immobilisations matérielles		82 472 848,84	82 472 848,84		48 122 838,87	
45	Autres immobilisations		8 688 888,22	8 688 888,22		4 887 438,38	
46	Charges d'acquisition à l'étranger		0,00	0,00		0,00	
47	Dépréciation des immobilisations matérielles et corporelles		1 888 822,50	1 888 822,50		1 188 788,68	
48	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
49	Dépréciation des créances		8 888 888,25	8 888 888,25		8 888 457,73	
50	Dotations aux provisions						
51	Provisions pour gros entretien		4 888 818,73	4 888 818,73		4 282 888,87	
52	Autres provisions		881 828,81	881 828,81		1 888 828,88	
53	Autres charges			3 878 838,87	0,00	3 878 838,87	0,00
54	Perles sur créances rattachées		2 882 288,88	2 882 288,88		2 872 582,88	
55	Subventions et charges diverses de gestion courante	0,00	8 884,27	8 884,27		284,18	
56	Dotations partielles de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
57	CHARGES FINANCIÈRES			28 874 883,14	0,00	28 882 225,88	0,00
58	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
59	Charges d'intérêts (2)						
60	Intérêts sur opérations locatives - crédits, rétro et avances		0,00	0,00		0,00	
61	Intérêts sur opérations locatives - Financement indirect		28 882 288,38	28 882 288,38		22 882 222,87	
62	Intérêts commerciaux		0,00	0,00		0,00	
63	Intérêts de participations jointes		0,00	0,00		0,00	
64	Accession à la propriété - Financement de biens immobiliers		0,00	0,00		0,00	
65	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
66	Intérêts sur autres opérations		184 888,78	184 888,78		1 282 282,88	
67	Charges nettes sur opérations de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
68	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
69	CHARGES EXCEPTIONNELLES			88 881 811,48	0,00	88 871 188,88	0,00
70	Sur opérations de gestion		1 182 888,78	1 182 888,78		588 888,18	
71	Sur opérations en capital			88 888 822,70	0,00	88 282 241,78	0,00
72	Valeur liquidative des éléments d'actifs nettes, déduits, liés au solde		8 224 888,81	8 224 888,81		7 888 841,71	
73	Autres		14 784 212,98	14 784 212,98		15 822 108,88	
74	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			0,00	0,00	488 888,00	0,00
75	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
76	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
77	Dotations aux provisions		0,00	0,00		488 888,00	
78	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS SOCIAUX			0,00	0,00	0,00	0,00
79	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS			0,00	0,00	0,00	0,00
80	TOTAL DES CHARGES	81 888 330,28	214 884 878,88	296 773 209,16	0,00	291 881 881,12	0,00
81					0,00	0,00	0,00
82					0,00	0,00	0,00
83					0,00	0,00	0,00
84					0,00	0,00	0,00
85					1 188 478,78		
86	TOTAL GENERAL			298 261 687,94	0,00	291 881 881,12	0,00

(1) Dont charges sur services extérieurs
 (2) Dont crédits décaissés et affectés aux

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 2024 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

Riche, l'année 2024 a été marquée par l'accélération du projet stratégique CAP 26. Adopté par le Conseil d'administration en décembre 2022, ce projet marque un changement d'échelle et structure l'action de LMH autour de trois piliers complémentaires : contribuer activement à la vie sociétale et économique, améliorer la relation Habitant / Habitat, améliorer durablement le patrimoine.

- La mise en œuvre du projet stratégique CAP 26

CAP 26 répond aux enjeux prioritaires identifiés par la MEL, avec l'ambition de provoquer un choc d'offre, visant la reconquête des quartiers. Cette nouvelle dynamique s'appuie sur une organisation interne renouvelée, pensée pour garantir une mise en œuvre plus efficace, opérationnelle et ancrée dans les réalités de terrain.



Contribuer activement à la vie sociétale et économique

Ce premier pilier vise à renforcer la proximité avec les habitants et à animer les territoires de façon active. LMH déploie une organisation de terrain centrée sur les agences, avec la création de fonctions spécifiques : chargés de cadre de vie, conseillers sociaux et agents en charge de la propreté. Ces équipes interviennent directement dans les résidences, avec des missions de veille technique, d'accompagnement social et d'amélioration du cadre de vie.

Par ailleurs LMH s'est dotée d'une direction de la Stratégie Territoriale, directement rattachée au directeur général, qui pilote conjointement la stratégie patrimoniale et les actions de rééquilibrage du peuplement à l'échelle de la MEL, en coordination avec la stratégie d'attribution. L'objectif est de lutter contre l'enclavement des quartiers, favoriser la mixité sociale et améliorer durablement les conditions de vie des habitants.

Améliorer la relation Habitant / Habitat :

Le deuxième pilier de CAP 26 porte sur la qualité du service rendu aux locataires, en particulier en matière de maintenance et de gestion technique. LMH a renforcé la filière technique en agence avec des missions spécialisées (curatif, préventif, contrôle des prestataires) et a fait monter en compétences ses équipes de maîtrise d'ouvrage.

Un pilotage spécifique de la propreté a été mis en place, avec des équipes dédiées rattachées aux agences et coordonnées par un manager local. L'objectif est de proposer un habitat adapté aux parcours résidentiels, avec des logements et des résidences agréables, fonctionnels, et répondant aux besoins évolutifs des ménages.

Améliorer durablement le patrimoine

Le troisième pilier vise à repositionner le patrimoine de LMH au cœur des dynamiques de transformation urbaine. Cela passe par un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ambitieux, intégrant les exigences du PLH et du NPNRU, et par une capacité accrue à engager des opérations de réhabilitation et de développement.

L'ensemble des compétences techniques de développement est désormais regroupé au sein de la direction du développement immobilier (DDI), qui pilote la production neuve, la prospection foncière et les partenariats liés à la transition énergétique. La direction du patrimoine et de la réhabilitation est structurée autour d'équipes opérationnelles en capacité de gérer des programmes de réhabilitation conséquents pour absorber la prise en charge de 1000 logements chaque année. Cette structuration vise à industrialiser les interventions et à garantir un niveau d'investissement adapté aux enjeux métropolitains. LMH ambitionne ainsi de contribuer activement à la production de logements durables, à l'amélioration du cadre urbain et à l'attractivité des quartiers.

L'ampleur des besoins en réhabilitation et en développement représente un effort financier considérable pour LMH. À l'horizon 2035, les investissements cumulés sont estimés à 2,4 milliards d'euros, incluant à la fois le programme de réhabilitation (1,2 milliard d'euros) et les projets de développement. Le contexte économique dégradé (hausse des coûts de construction, remontée des taux d'intérêt) impacte considérablement la situation financière.

Pour couvrir cette ambition, LMH devra mobiliser environ 445 millions d'euros de fonds propres. Or, les ressources locatives actuelles ne permettent pas de financer intégralement cet effort. Un besoin complémentaire en fonds propres.

estimé à 120 millions d'euros, a été identifié afin de préserver la soutenabilité financière de l'office et garantir sa capacité à agir durablement au service du territoire.

LMH supporte actuellement une dette de 952 M€ dont 740 M€ sont contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le chiffre d'affaires de l'organisme représente 21 % de cette dette, celle-ci engendre une charge annuelle de 48 millions d'euros et impacte l'autofinancement de LMH.

Face à cette équation économique complexe, l'Office ne peut assumer seul la charge financière induite par la transformation de son patrimoine. C'est pourquoi la MEL a engagé une réflexion sur l'évolution du modèle de financement, notamment par la recherche de partenaires susceptibles d'apporter les fonds propres nécessaires, tout en préservant le pilotage public de l'Office.

- **Le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour la recherche d'un partenaire industriel et financier**

La MEL a ainsi choisi de doter l'organisme d'un cadre opérationnel plus robuste, en appui à la mise en œuvre du projet CAP 26 et, pour y parvenir, a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI) visant à identifier un partenaire industriel et financier.

La délibération du Conseil métropolitain du 28 juin 2024, actant le lancement de cet AMI, qui définit des orientations stratégiques communes. Ces principes visent à garantir la soutenabilité financière de l'opération tout en consolidant la mission sociale et l'ancrage territorial de LMH. Ils fixent également les conditions de gouvernance et les engagements attendus du futur partenaire.

Les priorités suivantes ont ainsi été posées comme socle de référence :

- La gouvernance métropolitaine et l'intégrité de l'organisme maintenue,
- La réalisation du programme de réhabilitation à l'horizon 2035,
- Le maintien d'une présence sociale renforcée en proximité,
- Le maintien d'un budget de maintenance important.

- **Les dossiers marquants de l'année 2024**

Outre les contrôles de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) et de la cour régionale des comptes Hauts-de-France, l'année 2024 a été marquée par un investissement spécifique autour de quatre enjeux particulièrement décisifs pour LMH :

- L'actualisation du plan stratégique de patrimoine (PSP) ;
- Le pilotage du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- L'amélioration de la donnée technique et patrimoniale ;
- Le renforcement de la proximité et l'amélioration de la gestion locative.

EVENEMENTS POST CLOTURE

A l'issue de la procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt, la MEL a finalement sélectionné le projet de CDC Habitat par une délibération votée en conseil métropolitain le 24 avril 2025.

Le projet coconstruit entre la MEL, LMH et CDC Habitat vise à structurer un partenariat durable au sein d'une SEM à opération unique. Il s'inscrit dans une volonté commune de consolider le modèle économique de LMH, de sécuriser sa trajectoire financière et de garantir la mise en œuvre effective du plan stratégique CAP 26.

La transformation de l'Office en SEM constitue le levier juridique et financier retenu pour permettre à LMH de maintenir sa mission sociale et un haut niveau de service auprès des locataires, en accompagnant les investissements nécessaires à la réhabilitation thermique du parc et en soutenant le développement d'une offre de logements conforme aux ambitions environnementales et architecturales de la Métropole. Elle permet un apport de capitaux extérieurs tout en préservant la majorité publique au capital, assurant ainsi un contrôle effectif et durable par la collectivité.

Cette évolution statutaire permet la pleine mise en œuvre des objectifs stratégiques tels que définis par LMH. Elle renforce sa capacité d'investissement à long terme, tout en maintenant l'unité de l'organisme et la continuité de ses

missions de service public. Elle permet également, à titre accessoire et dans un cadre strictement défini, de conduire des opérations de diversification (accession en Bail Réel Solidaire, aménagement, développement de commerces), en cohérence avec les politiques publiques locales et dans le respect de l'équilibre économique du Plan Moyen Terme (PMT). Le projet contribue directement à la trajectoire de réhabilitation de 11 745 logements et à celle du développement de l'offre nouvelle avec 5 076 unités et participe activement à l'atteinte des objectifs métropolitains en matière de transition énergétique.

Sans surprise, le suivi de cet AMI a demandé un important investissement des services de l'office. LMH s'est notamment attaché, dès l'année 2024, à préparer le potentiel transfert du domaine public dont il est propriétaire en tant qu'office public et qu'il ne pourra conserver en cas de transformation en SEM. Au-delà du projet d'évolution éventuelle, ce travail était nécessaire car il a permis de rattraper une situation latente depuis le rapprochement des trois OPH de Lille Roubaix et Tourcoing.

La direction juridique s'est donc attachée à d'une part identifier l'ensemble du patrimoine des anciens offices de Roubaix et Tourcoing pour transfert avec des actes à publier au fichier immobilier. Cela a nécessité d'importantes recherches. Les trois actes de transfert de patrimoine en juin, septembre et décembre 2024 ont été signés pour 137 résidences. Ce travail se poursuit en 2025. D'autre part, les services ont préparé le transfert du domaine public, notamment les voiries et espaces verts, vers la MEL et les communes, après un déclassement des parcelles. Il convient de souligner le travail partenarial mené avec la MEL. Le coût pour 2024 est de 1 212K€.

CHANGEMENTS DE METHODE

NEANT

COMPARABILITE DES EXERCICES

L'arrêté des comptes de LMH au 31/12/2024 prend en compte l'arrêté du 17 janvier 2025 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 2023, les impacts se présentent comme suit :

Libellés comptes (en €)	Extrait ancienne présentation 2023	Libellés comptes (en €)	Extrait nouvelle présentation 2023
	NET	Bilan	NET
Bilan			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 161 315 738,55	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 161 315 738,55
Terrains nus	15 617 905,51	Terrains nus	15 617 905,51
Terrains aménagés, loués, bâtis	160 455 145,55	Terrains aménagés, loués, bâtis	160 455 145,55
Agencements et aménagements de terrains	0,00	Agencements et aménagements de terrains	0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	849 586 627,37	Constructions locatives (sur sol propre)	883 203 122,41
Constructions locatives sur sol d'autrui	25 966 462,82	Constructions locatives sur sol d'autrui	60 994 517,43
Bâtiments et installations administratifs	36 707 531,44	Bâtiments et installations administratifs	36 707 531,44
Autres ensembles immobiliers	67 644 549,65		
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 337 516,21	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp	4 337 516,21
Immeubles en location-vente, loc attribution, affectation	0,00	Immeubles en location-vente, loc attribution, affectation	0,00

REVUE D'EXERCICE

1 -- IMMOBILISATIONS

Au 31/12/2024, les immobilisations brutes s'élevaient à 2 346,5 M d'€, en augmentation de 97,6 M d'€ par rapport aux immobilisations brutes au 31/12/2023 de 2 249,0 M d'€. La variation s'explique par des acquisitions pour un montant de 129,1 M d'€ en diminution desquelles viennent les abandons de projets et les coûts de démolitions des opérations livrées pour 5,1 M d'€ et des sorties d'actifs pour 26,5 M d'€ dont :

- 3,6 M d'€ pour les cessions

- 14,8 M d'€ de renouvellements de composants
- 1,7 M d'€ de démolitions
- 6,3 M d'€ de mise au rebus d'immobilisations de structures

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 tarif, des frais d'appels d'offres, des taxes et participations locales levées pour la construction, ...).

Les coûts internes sont estimés à raison d'un pourcentage de 3,7 % 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 3,5 M d'€ pour l'exercice 2024, 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
Étanchéité	1,1%		15 ans
Ascenseur	2,8%		15 ans
Plomberie – Sanitaire	4,6%	3,7%	25 ans
Ravalement 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).

À 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 2024 (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 01/07/2006 (1 571 K€), ainsi que des frais de recherche & développement (1 955 K€). Enfin, figure dans ces immobilisations incorporelles des dépenses de logiciels pour 12 211K€ et des baux emphytéotiques, à réhabilitation ou à construction pour un montant de 4 004 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 2024 (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 2024 est de 7 388 K€. Il comprend le transfert de l'exercice pour 7 056 K€ et des compléments de quotes-parts des subventions sur biens cédés, démolis au cours de l'exercice pour un montant de 332 K€.

Le montant cumulé des quotes-parts virées au compte de résultat évolue de 117 277 K€ au 31/12/23 à 123 311 K€ au 31/12/24. Il représente les transferts de subventions détaillés plus haut pour 7 056 K€ diminué du montant des subventions soldées suite à sorties d'actifs (remplacements de composants, démolitions) d'un montant de 1 021 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 18 674 K€ qui correspondent aux aides notifiées en 2024 pour subventionner les opérations de constructions et de réhabilitations en cours ou livrées. Par ailleurs elles ont diminué de 1 469 K€. Ce montant correspond aux composants remplacés, ou sortis et aux annulations de subventions.

(En K€)	Valeur au 31/12/23	Augmentation	Diminution	Valeur au 31/12/24
		↗	↘	=
Subventions d'investissements	312 260	18 674	1 469	329 465
Q.P. de subventions virées au cpte résultat	117 277	7 056	1 021	123 311
	194 983	11 618	448	206 154

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 1 238 K€ au 31/12/2024.
- 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 674K€ à 383 K€ (291K€ de reprises) en 2024.

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 5 385 K€ au 31/12/2024 (141 K€ de dotation complémentaire).

La dépréciation des logements diffus de Roubaix a été revue à la baisse pour la porter à 775 K€ (229 K€ de reprises). Les autres dépréciations ont été réévaluées au 31/12/2024 et s'élèvent à 478 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 1 104 K€.

En 2023 l'office a fait l'acquisition des anciens bureaux de Vauban Humanis, dans le cadre du projet de transformation de ces bureaux en logement, une moins-value comptable est attendue en 2026, l'immobilisation est donc dépréciée pour annuler cette moins-value, le montant de la dépréciation se porte à 1 051K€ au 31/12/2024 contre 350 K€ au 31/12/2023.

Ainsi, les dépréciations sur immobilisations corporelles se montent à 10 029 K€ au 31/12/2024 contre à 9 678 K€ au 31/12/2023.

Libellé	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2024	Impact
Divers projets hors NPNRU	673 935	382 761	- 291 173
Dépenses préliminaires projets en cours	320 137	470 661	+ 150 524
Delespaul	50 469	50 469	0
Immeubles à forts taux de vacance	263 287	332 063	+ 68 775
Bat Admin ALMA	1 252 224	1 104 151	- 148 073
Foncier Plan PLU2 MEL	5 244 300	5 385 287	+ 140 987
Diffus Roubaix	1 003 532	774 764	- 228 768
Divers Résidences	519 368	478 242	- 41 126
Acquisition VAUBAN	350 423	1 051 268	700 845
	9 677 675	10 029 667	+ 351 991

- 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 01/01/2024	Résultat de l'exercice	Autres Mouvements	Solde au 31/12/2024
Dotations	20 526 598		- 231	20 526 367
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	122 553 637		+ 5 162 396	127 716 033
Dont relevant du SIEG depuis 2021	13 590 462		+ 4 939 177	18 529 640
Réserves diverses	234 085			234 085
Report à Nouveau	130 094 757		- 8 714 422	121 380 335
Dont relevant du SIEG depuis 2021	10 865 056		- 8 233 129	2 631 937
Résultat exercice précédent	- 3 552 026		+ 3 552 026	0
Dont SIEG	- 3 293 951		+ 3 293 951	0
Dont Hors SIEG	- 258 075		+ 258 075	0
Résultat exercice		- 6 375 914		- 6 375 914
Dont SIEG		- 7 514 391		- 7 514 391
Dont Hors SIEG		1 138 477		1 138 477
Subventions d'investissement	194 882 967		11 170 933	206 053 900
	472 109 094	- 6 375 914	11 170 702	476 903 883

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 93,79% 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 31/12/2024 (951 951 K€) a augmenté de 75 806 K€ par rapport au 31/12/2023 (876 145 K€). Cette augmentation est la résultante des mobilisations de l'exercice, déduction faite des remboursements opérés.

Au 31/12/2024, la dette financière globale est donc de 951 951 K€ (hors intérêts compensateurs, intérêts courus non échus et dépôts de garantie).

3.1. – Mouvements 2024

(En K€) (Cf. annexe « état récapitulatif des emprunts »)	Valeur au 31/12/23	Montants réalisés en 2024	Diminutions réalisées en 2024	Rembts opérés en 2024	Valeur au 31/12/2024	Répartition par Etablissement
		↗	↘	↘	=	
Banque des Territoires	687 918	74 149		22 472	739 595	77,69 %
La Banque Postale	110 301	7 356		4 595	113 062	11,88 %
Crédit Foncier de France	15 877	12 740		741	27 876	2,93 %
Arkéa	17 132	9 786		951	25 967	2,73 %
Caisse d'Épargne	21 876			951	20 925	2,19 %
Action Logement Nord	11 577	2 693		697	13 574	1,43 %
Divers Prêteurs	11 464	43		553	10 953	1,15 %
Total emprunts	876 145	106 767		30 961	951 951	100,0%
<i>Dont rembours. Anticipés</i>						
Intérêts courus	12 875	15 394		12 875	15 394	
Intérêts compensateurs	119			28	91	
Dépôts de garantie	10 599	929		934	10 594	
	899 738	123 090		44 798	978 030	

Informations diverses

↻ Cinq prêteurs représentent plus de 97,42 % de l'encours au 31/12/2024. La Banque des Territoires dont les capitaux restants dus au 31/12/2024 s'élèvent à 739 595 K€ sur un total d'encours de 951 951 K€ représente à elle seule 77,69 % de l'encours total.

↻ 70,81 % de l'encours (674 M€) est indexé sur l'évolution du taux du livret A. 25,93 % de l'encours (247M€) est à taux fixe, et le reliquat soit 3,26 % (31M€) est indexé sur d'autres indices (notamment l'Euribor).

↻ Le taux actuariel de l'encours est en 2024 de 2,55 %.

↻ La durée résiduelle des encours au 31/12/2024 est de 23 ans et 6 mois.

3.2. – Etat de la dette (en K€) au 31/12/2024

CF Annexe Rapport Financier V Tableau n°8

4 – FIN DE L'AMORTISSEMENT DEROGATOIRE (annexe V, tableau n° 0) remplacé par le RATIO 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)	14 935,74	8 738,17	11 507,68	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	1 404,07	2 207,34	2 726,20	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	184 196,78	192 479,47	200 615,72	
d) Charges récupérées (comptes 703)	50 290,11	49 347,33	48 042,81	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'Autofinancement net HLM	135 300,74	145 339,48	155 299,10	
a/e : Ratio d'Autofinancement net HLM (en%)	11,04%	6,01%	7,41%	8,15%

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 8 431 K€ au 31/12/2024 contre 8 418 K€ au 31/12/2023. Le montant de la dotation en 2024 s'élève à 4 598K€. La reprise de provision s'élève quant à elle à 4 584 K€ dont 1 292K€ de reprise utilisée.

5.2. –Provisions diverses

Les 3 126 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 666 K€ de provisions diverses correspondent à une provision sur les cotisations et des provisions en lien avec une amende URSSAF pour laquelle l'office a intenté un recours.

5.3. –Dépréciation des Valeurs mobilières de placement

Aucune dépréciation sur valeurs mobilières de placement n'existe au 31/12/2024 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 2024 est de 4 508 K€. La variation de stock de l'exercice 2024 est de -1 057 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 31/12/2024.

7 – LOCATAIRES, ACQUEREURS et DIVERS

Locataires :

Ce poste incluant le quittancement terme échu de décembre 2024 payable début janvier 2025, est au 31/12/2024 de 28 766 K€. Ces créances incluent les créances douteuses pour 7 553 K€.

En regard des créances des locataires, une dépréciation pour créances douteuses a été comptabilisée à hauteur de 11 089 K€ (dont 228 K€ au titre de l'estimation de la régularisation de charges 2024).

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 quittancement doit être établi, non plus forfaitairement (jusqu'à 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 quittancement 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%	7 553	7 553
Créances des locataires > 6 & <=12 mois	50%	3 418	1 709
Créances des locataires > 3 & <= 6 mois	30%	3 056	917
Créances des locataires <= 3 mois	6%	11 383	683
Créances loyers à échoir (non provisionnées)	0%	3 459	0
Estimation de régul de charges	10,3%	2 217	228
Totaux		30 983	11 089

Pour mémoire la Provision pour Créances Douteuses était à 10 911 K€ pour une créance totale de 34 950 K€ au 31/12/2023.

8 – FOURNISSEURS, AUTRES CREANCES ET AUTRES DETTES

Les créances sont encaissables à court terme.

De même, les dettes des fournisseurs et créateurs divers sont payables à court terme.

Figure au bilan, une provision pour dépréciation des fournisseurs débiteurs d'un montant de 696 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 :	16 930 K€
• à des factures non parvenues sur stocks immobiliers :	934 K€
• à des factures non parvenues de fournisseurs d'immobilisations* :	24 398 K€
<small>* (non repris dans le tableau)</small>	
• aux congés payés non pris, au compte épargne temps, à l'intéressement 2024, aux primes d'évaluation et à la cotisation PEEC 2024, soit :	3 680 K€

Soit un total de : 45 942 K€

10 – SUBVENTIONS A RECEVOIR

Le solde à l'actif du bilan est passé de 70,7 M€ à fin 2023 à 72,1 M€ au 31/12/2024. 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 1 606 K€, ces charges correspondent majoritairement (1 504k€) aux dépenses d'assurance dommage ouvrage étalées sur 10 ans.

13 – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

D'un montant de 47 363 K€, ces produits correspondent principalement :

- Aux loyers à échoir (facturation d'avance) pour 3 207K€
- Aux subventions ANRU dans le cadre des projets de démolition pour 44 156 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€)**

	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat d'exploitation	9 858	11 238	(1 044)	(6 384)	(16 891)
Résultat courant	10 305	11 220	28	(5 428)	(14 329)
Résultat exceptionnel	17 207	11 807	7 582	1 876	7 953
Résultat comptable	27 512	23 027	7 610	(3 552)	(6 376)

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 848 759 K€ au 31/12/2024.

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 3 575 K€ selon les hypothèses retenues suivantes :

- Age de départ à la retraite : 64 ans
 - Taux d'actualisation : 3,40% par an
 - Taux de revalorisation des salaires : 1 % Employés et ouvriers et 0,3% Cadres
 - Utilisation d'une table de mortalité et de maintien dans la société
- L'IDR n'est pas comptabilisée dans les comptes de LMH.

**TABEAU DES MOUVEMENTS
 DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	ACQUISITIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Ajouts (3)	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste - Annulations de projets, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf annulation projets), et amortissement courant des actifs (3)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 - 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
207	Frais d'établissement	1 570 888,83	0,00	0,00	0,00	0,00	1 570 888,83
200-2003-2004-2006	Baux long terme et droits d'auteur	3 873 477,34	91 960,00	0,00	0,00	0,00	4 004 327,34
203-207	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (203-207)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-208-206-207-2086	Autres immobilisations incorporelles	14 188 476,88	3 129 907,79	0,00	13 188,14	3 119 377,84	14 188 477,88
	Total I	19 732 842,95	3 182 327,79	0,00	13 188,14	3 119 377,84	19 791 823,83
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	18 724 889,42	6 212 889,49	0,00	182 304,28	7 473,00	25 377 889,88
2112	Terrains aménagés, routes, quais	180 455 145,00	171,46	2 287 248,37	221 285,24	240 143,28	182 261 126,36
2113-2118	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	188 980 034,42	6 213 160,95	2 287 248,37	374 319,62	247 616,28	197 535 968,97
Constructions							
213 (sauf 21315-2136)	Constructions locatives sur sol propre (213 (sauf 21315-2136) - A)	1 700 318 294,08	0,00	123 329 163,07	0,00	19 420 625,47	1 604 226 831,68
	Constructions locatives sur sol propre hors actifs et remplacements de composants	0,00	0,00	26 328 378,23	0,00	15 842 933,17	3 774 813,13
	Additions et remplacements de composants (*)	0,00	0,00	96 294 759,34	0,00	3 177 812,62	3 774 813,13
214 (sauf 21415-2146)	Constructions locatives sur sol d'autrui (214 (sauf 21415-2146) - B)	86 232 134,13	0,00	183 304,88	0,00	148 275,24	86 267 163,77
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors actifs et remplacements de composants	0,00	0,00	34 889,23	0,00	26 398,71	3 774 813,13
	Additions et remplacements de composants (*)	0,00	0,00	218 174,35	0,00	112 886,53	3 774 813,13
21315-2136-21415-2146	Bâtiements et matériel affectés aux 21315-2136-21415-2146 - C	39 695 730,31	0,00	219 713,12	0,00	6 482,13	39 905 251,30
	Total III (A+B+C)	1 826 246 458,52	0,00	327 431 257,32	0,00	26 881 287,33	1 853 796 438,51
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	329 817,28	91 154,79	0,00	0,00	23 375,33	397 596,74
	Total IV	329 817,28	91 154,79	0,00	0,00	23 375,33	397 596,74
Others							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers, mobilier (2181)	2 196 484,33	(340 333,33)	0,00	0,00	125 468,66	2 360 971,12
2182	Mobilier de transport	2 473 483,30	182 431,28	0,00	32 065,65	40 232,65	2 688 147,28
2183	Mobilier de bureau, et matériel informatique	7 264 862,61	766 429,34	0,00	0,00	2 198 448,27	5 732 843,68
2184	Mobilier	2 145 061,33	31 142,18	0,00	0,00	323 187,07	1 853 016,44
2188	Outillage	1 217 118,31	3 048,33	0,00	0,00	487 002,37	741 164,27
	Total V	18 212 990,88	940 308,74	0,00	32 065,65	3 156 337,61	12 967 807,33
22	Immobilisations en location, ventes, location-afacturation, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains VRD, ouvrages d'infrastructure	18 687 628,77	18 496 752,13	(1 912 972,03)	5 116 247,28	147 183,69	28 146 217,72
2313-2314-2316-238	Constructions et autres immobilisations corporelles	49 060 949,18	42 700 371,34	0,00	26 819 677,38	182 495,22	86 758 347,77
	Constructions et équipements en construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Additions et remplacements de composants (*)	118 374 801,72	60 000 189,25	0,00	97 340 337,36	30 125,42	178 621 696,66
	Avances et acomptes	214 122,28	(20 827,90)	0,00	0,00	0,00	253 294,34
	Total VII	168 257 499,93	118 716 684,97	(1 912 972,03)	129 282 261,92	247 804,33	175 323 294,28
	Total VIII (I + II + III + IV + V + VI + VII)	2 027 108 605,80	128 923 087,74	(194 860 817,81)	139 369 627,36	23 346 616,34	2 128 694 112,37
FINANCIERES							
261-266-267a-267b	Participations, avances, avances (261-266-267a-267b)	1 874 859,43	0,00	0,00	0,00	0,00	1 874 859,43
267c-267d	Créances rattachées à des participations (267c-267d)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (sauf de créances)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2761	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2761	Prêts participatifs pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2762	Prêts complémentaires pour accession	1 908,81	0,00	0,00	0,00	0,00	1 908,81
2763	Prêts sur 3 C C C	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
280-271-276 (sauf 2761) - 279-279a-279b-279c	Autre (sauf de créances et d'actifs immobilisés) versés, avances diverses ()	274 144,75	37 181,87	0,00	0,00	0,00	311 326,62
	Total IX	2 150 963,19	37 181,87	0,00	0,00	0,00	2 188 145,06
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX)	2 245 311 394,47	129 139 271,73	(194 860 817,81)	139 369 627,36	23 346 616,34	2 344 523 479,96

(1) Ce tableau récapitule les mouvements des postes de l'actif immobilisé, y compris les transferts de poste, les annulations de projets, les remboursements anticipés et les sorties d'actif.

(2) Total général colonne 8 = Total - colonne 5 de l'actif du bilan.

(3) * Y compris la production immobilisée (compte 13 (sauf 1333)).

(4) Y compris les créances de stocks et immobilisations.

(5) Les autres (sauf de créances et d'actifs immobilisés) versés, les autres participations, les autres titres et autres.

**TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
 SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS - DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS - AMORTISSEMENT DES ÉLÉMENTS DOTS DE L'ACTIF ET RÉPONSES DS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	I	II	III	IV	V	VI
INCORPORÉES						
2601	Frais d'équipement	1 576 888,83	0,00	0,00	0,00	1 576 888,83
2602-2603-2604-2605	Baux long terme et droits d'usufruit	2 218 575,36	62 178,52	0,00	0,00	2 280 753,87
2605-2605-2606	Autres postes d'immobilisations incorporees	12 187 861,75	1 715 249,10	0,00	3 118 273,44	8 789 837,41
	TOTAL I	13 983 325,94	1 777 427,62	0,00	3 118 273,44	12 642 480,12
CORPORELLES						
2612	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2613 (sauf 261319 et 261320)	Constructions locatives (sur sol propre)	814 902 622,29	48 622 429,71	0,00	16 276 874,28	847 248 177,72
2614 (sauf 261419 et 261420)	Constructions locatives sur sol d'autrui	25 237 916,70	2 785 342,61	0,00	58 250,79	27 980 908,52
261319-261320-261419-261420	Bâiments et installations administratifs	21 439 377,28	2 284 743,88	0,00	9 482,13	23 714 228,14
	TOTAL III	861 579 916,27	54 692 516,20	0,00	16 345 607,20	901 967 439,27
2615	Instal. techniques, - Matériel - Outillage	210 846,57	86 988,57	0,00	22 373,55	274 461,61
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
2616	Installations générales - Agencements et aménagements divers (sauf compte 2101)	1 963 852,97	191 948,14	0,00	129 488,91	1 426 312,20
2617	Matériel de transport	621 297,21	419 257,43	0,00	81 222,82	959 331,81
2618	Matériel de bureau et matériel informatique	8 150 915,88	719 047,78	0,00	2 198 424,27	6 671 539,39
2618A	Mobilier	1 765 913,67	92 927,28	0,00	322 197,37	1 536 643,58
2618B	Diverses	1 250 448,19	28 162,92	0,00	481 222,37	897 388,74
	TOTAL V	11 642 977,92	1 440 296,52	0,00	3 131 533,36	9 951 740,08
262	Travaux d'amélioration (immobilisés reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (VI)	888 929 773,34	57 889 805,36	0,00	21 447 399,09	927 660 279,32

(1) Notamment : amortissement exceptionnel progressif - (Rappel : amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs)

(2) À détailler dans le tableau des amortissements n° 6.8.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DOTATIONS DE L'EXERCICE

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871

Amortissement des constructions (sauf de la dette libérée de l'année) - indiquer la (les) ligne(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions	ans
---	-----

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	3 287 236,82	591 104,20	752 428,37	3 125 912,65
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)
Pour gros entretien	8 418 158,66	4 597 615,73	4 584 490,00	8 431 284,39
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 626 881,02	70 421,61	1 010 894,98	(3) 686 407,65
TOTAL II	13 312 276,50	5 259 141,54	(2) 6 347 813,35	12 223 604,69
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	943 300,00	299 426,73	4 743,93	1 237 980,82
Corporelles	9 677 674,90	1 396 395,77	1 044 404,99	10 029 665,68
Financières	5 524,32	0,00	0,00	5 524,32
TOTAL III	10 626 499,24	1 695 822,50	1 049 148,92	11 273 172,82
STOCKS ET EN-COURS				
Terains 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	10 911 256,48	5 329 738,93	5 181 531,92	11 059 463,49
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	152 718,19	545 846,32	2 773,77	695 790,74
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	11 063 974,67	5 875 585,25	5 184 305,69	11 755 254,23
TOTAL VI (III + IV + V)	21 690 473,91	7 671 407,75	6 233 454,61	23 928 427,95
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	35 002 750,41	(1) 12 830 549,29	(1) 12 681 267,96	35 252 031,74

RENVIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	12 860 549,29	11 945 080,10
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	636 187,80
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		2 271 845,75
	de provisions non utilisées (*)		4 075 967,60
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			0,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGC suite à cession de patrimoine, etc. (à détailler dans la partie libératoire de l'annexe)

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET MOINS DE CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURTES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	13 024 360,32	411 029,39	1 378 732,04	11 236 617,89	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	927 331 430,94	32 719 824,39	192 940 338,96	501 673 467,67	
165 (1) 1658	Dépôts et cautionnement reçus	10 967 068,94	Non ventilable (3)		10 967 068,94	
1654	Provisions locales - accession	27 981,13	27 981,13		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1673) 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	11 804 527,36	1 012 530,46	2 491 014,35	8 300 982,55	
1718	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Comptes bancaires courants (3)	263,98	263,98		0,00	
16881-16882-1718-1748-1756-5191	Intérêts courus non échus	10 393 946,21	15 393 946,21		0,00	
5083	Intérêts compensatoires	30 718,18	24 944,93	54 028,47	11 942,78	
TOTAL I dettes financières		976 239 794,01	49 585 701,07	196 964 113,82	731 789 179,52	0,00
dont emprunts remboursables en fin					0,00	
					0,00	
229	Droits des locataires emprunteurs, attributaires, effectifs	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	48 958 462,75	48 958 462,75		0,00	
418	Clients créanciers	931 811,63	931 811,63		0,00	
42	Fournisseurs et comptes rattachés	2 642 203,39	2 642 203,39		0,00	
63	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 391 941,99	2 391 941,99		0,00	
64	États et autres collectivités publiques (1)	5 774 596,23	5 774 596,23		0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 (sauf 443)	Autres	5 774 596,23	5 774 596,23		0,00	
45	Groupes, associations et opérations de coopération	0,00	0,00		0,00	0,00
451	Groupes	0,00			0,00	
454	Sûrs Cycles immobilières ou S.C.C.C.	0,00			0,00	
455(453)457	Associés	0,00			0,00	
458	Associés - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers (1)	241 707,69	241 707,69		0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	115 268,66	115 268,66		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	126 439,03	126 439,03		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	107 634,41	107 634,41		0,00	
TOTAL II		81 948 347,69	81 948 347,69	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance	47 363 173,03	13 793 205,52	33 569 967,50		
4871	Sur exploitation	47 096 946,63	13 094 674,13	33 901 672,33		
4872	Sur vente de titres en cours	266 426,39	98 331,39	168 295,00		
4879	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		47 363 173,03	13 793 205,52	33 569 967,50		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III) (4)		1 066 831 315,52	128 427 254,48	230 434 081,32	731 789 179,52	0,00
RENVOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	106 796 618,95				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	30 990 829,14				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

(2) Afin d'éviter une ventilation des résultats par la méthode de la balance au cours de la période, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "autres" à plus de 5 ans.
 (4) Total général colonne 3= Total II + III de passif
 (5) Y compris les dettes particulières de tiers
 (6) En principe ces comptes doivent être solides à la fin de l'exercice

4.7.1 - TABLEAU 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	207 406,57		207 406,57
	TOTAL I	313 232,33	0,00	313 232,33
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	3 116 917,50	3 116 917,50	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	21 212 760,71	21 212 760,71	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	7 562 913,62	7 562 913,62	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/419	Autres créances clients	2 767 274,20	2 767 274,20	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	12 697,86	12 697,86	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	79 397 750,11	20 648 209,84	57 749 540,27
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	79 397 750,11	20 648 209,84	57 749 540,27
45	Groupe et associés et opération de coopération	2 395 812,59	2 395 812,59	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	2 308 910,79	2 308 910,79	0,00
46	Débiteurs divers :	2 050 713,75	2 050 713,75	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	363 006,62	363 006,62	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 687 707,13	1 687 707,13	0,00
	TOTAL II	117 506 840,54	59 757 300,27	57 749 540,27
486	Charges constatées d'avances	1 606 170,25	296 561,23	1 309 609,02
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	1 606 170,25	296 561,23	1 309 609,02
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	119 426 243,12	60 053 861,50	59 372 381,62

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	43 954 021,16
	subventions d'exploitation à recevoir	26 232 904,18
	TVA	6 210 824,77

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 152 909,70
INTERETS MORATOIRES	4 800,00	
PENALITES ET AMENDES	543 000,00	
SUBVENTIONS ACCORDEES	605 109,70	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 200 001,95
- Cessions (2)		2 236 794,38
VNC IMMOB CORP CÉDEES	1 971 481,83	
VNC IMMOB COR DEMOLIES	265 312,55	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		265 312,55
VNC IMMOB COR DEMOLIES	265 312,55	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		2 787 695,02
VNC COMPOSANTS REMPLACES	2 787 695,02	
678 - Autres (1) (2)		14 744 012,30
SINISTRES	3 577 994,43	
ECART ESTIMATION REGUL CHARGES 2023	4 648 075,49	
DIVERS CONTENTIEUX CARPA	507 984,32	
COUTS DES DEMOLITIONS ANRU LIVREES	4 418 291,61	
PASSAGE EN PERTES OPERATIONS ABANDONNEES	389 687,46	
DIVERS EXCEPTIONNELLES	1 201 998,52	
TRAVX EMBELLISMT NPVRU	1 780,47	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	21 186 923,95	21 186 923,95

(1) Détailler les montants significatifs

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

7.1.1 MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS
AU COURS DE L'EXERCICE
 (sauf compte 32)

COMPTES DE STOCKS (en valeur brutes)	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 À POSTE (N)	VIREMENT DE POSTE À POSTE (M)	SORTIES DE STOCKS (N)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS À AMÉNAGER (part du 318)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
321 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	82 400,00	108 126,67					8 529,19	196 295,94	103 986,49
322 - Opérations groupées, constructions neuves	2 508 002,90	2 480 573,93		75 873,10			303 219,84	3 432 816,90	1 224 417,19
323 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
324 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
327 - Divers	0,00							0,00	0,00
32 - IMMEUBLES EN COURS (part du 318)	2 590 402,90	2 588 700,60	0,00	75 873,10	0,00	303 219,84	3 432 345,99	1 326 816,72	(1 217 607,22)
321 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
322 - Opérations groupées, constructions neuves	464 119,29					149 819,99		327 407,30	(142 790,64)
323 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
324 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
327 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
328 - Immeubles temporairement achevés									
3281 - Location accession	2 302 629,40					303 219,84		341 762,39	2 946 291,61
3282 - 3287 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES ACHEVÉS (part du 318)	2 996 968,74	0,00	0,00	0,00	1 404 832,70	0,00	1 234 176,99	3 187 950,73	200 981,99
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RÉSOLUTION 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 (30)	5 186 361,64	2 588 700,60	0,00	75 873,10	1 404 832,70	303 219,84	4 672 516,77	4 308 466,46	(1 877 925,21)

(8) Y compris les virements de classe 2

(9) Solde de stocks lors de l'acquisition / et sorties selon la méthode à l'avancement

(10) Total des colonnes 3 "Achats et coûts externes" et 4 "Frais financiers" = somme des comptes 901 - 904 - 905 - 907 - 909

Total colonne 4 "Frais financiers" = total des colonnes 2 et 3 du tableau 4 12 1 de la fiche 04 "Annexes"

Total colonne 5 "Coûts internes" = total des colonnes 4 et 5 du tableau 4 12 1 de la fiche 04 "Annexes"