Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Réunion du 30 Juin 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS **23**

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES **21**

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES **2**

Présents : **15**

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Philippe SIBILLE

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

Absents ayant donné pouvoir : **6**

Mmes	Zohra BOURKEB	pouvoir à Monsieur Rachid BELHAOUAR
	Bérengère DURET	pouvoir à Madame Ghislaine WENDERBECQ
MM.	François-Xavier CADART	pouvoir à Madame Anne VOITURIEZ
	Jean-François DEVILLERS	pourvoir à Madame Henri DELIGNE
	Philippe LAMBLIN	pouvoir à Madame Anne VOITURIEZ
	Yvon PETRONIN	pouvoir à Monsieur Henri DELIGNE

Absents excusés : **2**

Mme Véronique DELCOURT
M. Marc LEVERT

Assistaient également à la réunion :

Mme Raghnia CHABANE, Cheffe de la Mission Métropole, représentant M. Luc FERET, Directeur de la DDTM
Mme Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL
M. Axel BISCHOFF, apprenti en charge de l'analyse des comptes des bénéficiaires de garantie

MM Maxime BITTER, Directeur Général
Youssef CHOUAF, Directeur de la Stratégie Territoriale
Gilles HAUDESTAINE, 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
Stéphanie MERLIN, Chargée de transition énergétique et de recherches innovation
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

Étaient excusés :

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

DELIBERATION 25/A008

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille

Siège : 425, Boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 25/A008

SERVICE Direction générale

OBJET **Approbation du projet de traité de fusion de l'OPH LMH avec la SEM LMH et résiliation à l'amiable de la convention d'objectifs et de moyens entre la MEL et l'OPH LMH**

I. Rappel du contexte

Par délibération du 28 juin 2024, et après une phase d'audit du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et de son Plan Moyen Terme associé (PMT) ; le Conseil Métropolitain a autorisé le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en vue de rechercher pour l'Office Public de l'Habitat (OPH) Lille Métropole Habitat (LMH), dont elle est la collectivité de rattachement, un partenaire opérationnel et financier.

Par délibération du 24 avril 2025, le Conseil Métropolitain a approuvé :
- l'offre finale présentée par CDC Habitat le 24 janvier 2025 ;
- Le projet de pacte d'actionnaires joint à cette offre ;
- Le projet de statuts de la SEM Lille Métropole Habitat, dénomination prise par la société anonyme Ysalia 3 après refonte intégrale de ses statuts ;
- La souscription par la Métropole européenne de Lille (MEL), de 70% des actions de cette SEM.

Par délibération 25/A005 du 13 mai, le Conseil d'Administration de l'OPH LMH a approuvé le projet de transformation de l'OPH LMH en SEM LMH par voie d'absorption.

Par conséquent, le Conseil Métropolitain a autorisé le Président ou son représentant à signer tout acte ou document nécessaire pour la mise en œuvre de ces dispositions.

Depuis lors, la SEM a adopté sa nouvelle dénomination sociale Lille Métropole Habitat et son nouveau siège social au 425 boulevard Gambetta à Tourcoing. La MEL est actionnaire à hauteur de 70 % du capital social, CDC Habitat-Adestia détenant 30 % du capital.

Par ailleurs, par décision du Conseil d'Administration de la SEM LMH du 27 mai, celle-ci va solliciter son agrément en vue de la construction et de la gestion de logements sociaux, en application de l'article L. 481-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Enfin, les actionnaires de la SEM soit la MEL et le groupe CDC Habitat vont conjointement saisir l'Autorité de la concurrence sur le projet d'opération de rapprochement entre l'OPH et la SEM.

Dans ce contexte, la MEL a approuvé par délibération le 27 juin 2025, notamment :
- le projet de traité de fusion ;
- L'apport de 35 000 002 euros de la MEL à la SEM, correspondant au solde de la convention d'objectifs et de moyens liant la MEL et l'OPH LMH depuis 2019 ; ainsi que l'apport de 95 000 016 € de CDC Habitat-Adestia à la SEM LMH constituée.
- Compte tenu du point précédent, la résiliation dans sa forme actuelle de la convention d'objectifs et de moyens liant la MEL et l'OPH LMH.

C'est dans ce contexte que le Conseil d'Administration de l'OPH LMH doit désormais délibérer sur les modalités juridiques du traité de fusion ci-joint ainsi que sur la résiliation à l'amiable de la convention d'objectifs et de moyens.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

1. Présentation des éléments juridiques et financiers du traité de fusion

La fusion entre l'OPH et la SEM se fera par absorption de l'OPH par la SEM basée sur les arrêtés comptables respectifs au 31/12/2024.

Selon l'arrêté des comptes de l'OPH, la valeur nette des biens et droits apportés par l'OPH est de 476.903.882 €.

Selon les termes de la réponse à l'AMI par CDC HABITAT-ADESTIA, et le pacte d'actionnaire, la valeur nominale des actions qui seront créées par la SEM au titre d'augmentation du capital est de 176.741.045 €.

En contrepartie de cet actif net apporté, il serait attribué à la MEL, collectivité de rattachement de l'OPH, 4 776 785 actions nouvelles d'une valeur nominale préalablement réduite de 37 € de la SEM Lille Métropole Habitat.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par l'OPH (476.903.882 €) et la valeur nominale des actions qui seront créées par la Société Absorbante à titre d'augmentation du capital (176.741.045 €) constituera une prime de fusion. La prime de fusion qui est donc égale à 300.162.837 € est portée en compte de réserves de la SEM LMH et ne disparaît pas des capitaux disponibles pour l'activité de la SEM.

L'objet de cette prime de fusion est d'une part d'assurer l'équilibre des participations financières de chaque partenaire dans le capital social de la société tel que défini dans l'appel à manifestation d'intérêt (soit 69% pour la MEL et 31% pour CDC), et d'autre part de reconstituer dans les comptes de la SEM les subventions d'investissement publiques précédemment perçues par l'OPH (les subventions publiques acquises à l'OPH devenu SEM ne pouvant pas être transformées en capital social compte tenu de la règle juridique d'affectation de la subvention).

Le projet de traité de fusion, dont les caractéristiques sont ici rappelées, sera également soumis à l'approbation du conseil d'administration de la SEM ce jour.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera différée au 31 décembre 2025.

Le Comité Social et Economique de l'OPH a été consulté sur le présent projet de fusion en date du 24 avril 2025. Il a émis un avis favorable au projet de fusion.

2. Présentation des modalités juridiques et financières des opérations capitalistiques de la SEM agréée logement social Lille Métropole Habitat à l'issue de la fusion

Il est rappelé que CDC Habitat-ADESTIA et la MEL ont pris les engagements suivants :

- CDC Habitat - Adestia a pris l'engagement de souscrire à une augmentation de capital de 95 000 000 € de la SEM ;
- la MEL a pris l'engagement de souscrire à une augmentation de capital de 35 000 000 €, ce montant correspondant au solde de la convention d'objectifs et de moyens approuvée par la délibération du 28 juin 2019 susvisée. Cet engagement induit la résiliation amiable de la précédente convention d'objectifs et de moyens conclue entre la MEL et LMH pour la période 2019-2028 par cette même délibération du 28 juin 2019.

Ces points étant rappelés, les parties prenantes ont travaillé sur les modalités financières des opérations sur la base des comptes des organismes OPH et SEM clos au 31 décembre 2024.

En effet, l'augmentation de capital résultant de la fusion au profit de la MEL entraînera une détention de cette dernière en tant qu'actionnaire public de la SEM pour une quote-part supérieure au plafond légal prévu par l'article L. 1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (limité à 85%). Il sera ainsi mis en œuvre immédiatement après l'approbation de l'opération de fusion une augmentation de capital de la SEM en vue de rétablir l'équilibre capitalistique prévu par l'article L. 1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales avec la renonciation partielle de la MEL à son droit préférentiel de souscription

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

au profit de l'actionnaire privé, la société ADESTIA, permettant ainsi de respecter l'équilibre capitalistique requis par la loi et en conformité avec les accords conclus entre les actionnaires de la Société.

Ainsi, consécutivement à la fusion-absorption de l'OPH Lille Métropole Habitat par la SEM Lille Métropole Habitat, il est prévu une augmentation de capital de 130 000 018 € réservée à :

- CDC Habitat - Adestia pour un montant de 95 000 016 €, dont 23 750 004 € (25%) seront libérés dès la souscription des 2 567 568 actions nouvelles, et le solde sera libéré par quart dans un délai maximal de 5 ans, soit au plus tard en 2030 (5e année du PMT de la SEM Lille Métropole Habitat) ;

- la MEL pour un montant de 35 000 002 €, dont 8 750 000,50 € (25 %) seront libérés dès la souscription des 945 946 actions nouvelles, et le solde sera libéré par quart dans un délai maximum de 5 ans, soit au plus tard en 2030.

Consécutivement à ces opérations, le capital social de la SEM Lille Métropole Habitat serait réparti au 1er janvier 2026 comme suit :

- 69 % du capital social détenus par la MEL ;
- 31 % du capital social détenus par CDC Habitat-Adestia.

En conséquence de ces opérations, les statuts de la SEM Lille Métropole Habitat devront être modifiés afin :

- De tenir compte d'un nouveau montant du capital social de la SEM, qui sera sous réserve de réalisation des opérations, augmenté d'un montant de 306 741 063€ divisés en 8 290 299 actions de 37€ chacune, réparti comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Quotepart du capital social	Proportion du capital social
MEL	5 724 306	211 799 322 €	69 %
Adestia	2 568 243	95 024 991 €	31 %
Total	8 292 549	306 824 313 €	100 %

- D'augmenter le nombre d'administrateurs à 18 avec la répartition suivante :
  - 13 administrateurs nommés par la MEL
  - 3 administrateurs nommés par CDC Habitat
  - 2 administrateurs de droits, représentants les associations de locataire

3. Avenant de résiliation amiable de la convention d'objectifs et de moyens 2019-2028

Comme convenu dans l'offre finale de CDC HABITAT – ADESTIA, la MEL apporte donc 35.000.002 € en numéraire correspondant au solde de la convention MEL LMH signé en 2019 et couvrant la période 2019 – 2028. L'ensemble des sommes correspondant à l'application de la convention et couvrant la période de 2024 à 2028 est donc reporté dans cet apport en numéraire par la MEL au capital de la SEM LMH.

En conséquence, et sous condition suspensive de la réalisation de l'opération de fusion au 31/12/2025, la convention sera résiliée de plein droit, en l'état actuel des paiements et sans autre contrepartie.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 1521-1 et suivants et L. 1524-5,

Vu le Code de commerce, notamment ses articles L.225-127 et suivants,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 411-2-1 et L. 481-1,

Vu les délibérations n° 25-C-0105 et 25-C-0211 des 24 avril et 27 juin 2025, du Conseil Métropolitain, approuvant notamment la fusion de l'OPH par absorption au sein d'une SEM LMH ainsi que le projet de traité de fusion,

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

Vu l'avis favorable du CSE de l'OPH en date du 24 avril 2025,

Vu les statuts de la SEM « Lille Métropole Habitat »,

Vu le projet de fusion et d'avenant de résiliation amiable annexés à la présente délibération,

II. Dispositif décisionnel

Par conséquent, la Présidente demande au Conseil d'Administration de l'OPH Lille Métropole Habitat :

- D'approuver, la fusion absorption de l'OPH par la Société d'économie mixte Lille Métropole Habitat, réalisée sur le fondement de l'article L. 411-2-1 du CCH et dans les conditions décrites aux termes du projet de traité de fusion ;

- D'approuver, en conséquence, l'avenant de résiliation amiable, sous condition suspensive de réalisation de l'opération, de la convention d'objectifs et de moyens 2019-2028 ;

- D'autoriser en conséquence le Directeur Général à signer le projet de traité de fusion et d'avenant de résiliation amiable, dont les projets sont joints à la présente délibération ;

- D'autoriser le Directeur Général ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes, la réalisation de la fusion et la dissolution sans liquidation de l'OPH.

OPH LILLE METROPOLE HABITAT
425 Boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

ADOPTEE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

PROJET DE FUSION

LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LILLE METROPOLE HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT LILLE METROPOLE HABITAT

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société d'économie mixte LILLE METROPOLE HABITAT
Société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 225.000 euros
Ayant son siège, 425 boulevard Gambetta à TOURCOING (59200)
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole (en cours de transfert depuis Paris) sous le n° 982 414 963
Représentée par Madame Emilie LAINARD, Directrice générale, habilitée en vertu d'une délibération du conseil d'administration du 30 juin 2025,

*Ci-après désignée la « **SEM** » ou la «**Société** »*

D'une part,

L'Office Public de l'Habitat LILLE METROPOLE HABITAT
Etablissement public industriel et commercial
Ayant son siège, 425 boulevard Gambetta à TOURCOING (59200)
Immatriculé au RCS de Lille Métropole sous le n° 413 782 509
Représenté par Monsieur Maxime Bitter, Directeur général, habilité en vertu d'une délibération du conseil d'administration du 30 juin 2025,

*Ci-après désigné « **OPH** »*

D'autre part,

La Société et l'OPH étant ci-après désignés individuellement une « Partie » ou collectivement les « Parties ».

Les présentes sont établies sous le régime :

i. **de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation notamment relatif aux opérations de fusion entre les offices publics de l'habitat et les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code et, subsidiairement,**

ii. **des articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux opérations de fusion de droit commun, dans la mesure où elles sont compatibles avec la disposition du Code de la construction et de l'habitation précitée et avec la forme sociale des OPH, établissements publics.**

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

En vue de la fusion de la Société et de l'OPH, par voie d'absorption de ce dernier par la Société, les conventions qui vont suivre réglant ladite fusion, laquelle est soumise aux conditions suspensives ci-après stipulées.

Préalablement auxdites conventions, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - La Société Lille Métropole Habitat qui a adopté des statuts de société d'économie mixte par délibérations de son assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2025, a sollicité son agrément en vue de réaliser une activité de construction et de gestion de logements sociaux conformément à l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'instruction de cette demande d'agrément est en cours à la date des présentes.

La Société a ainsi notamment pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts, de procéder à l'étude et à la construction, l'acquisition ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, à titre principal d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, et à titre annexe et accessoire immeubles sans financement aidés de l'Etat.

La Métropole de Lille (ci-après « **MEL** ») et Adestia sont les actionnaires de la Société.

Pour la description complète de l'objet social, il est renvoyé à l'article 3 des statuts de la Société que les Parties déclarent parfaitement connaître.

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Son capital social s'élève au jour de la signature des présentes à 225.000 euros. Il est divisé en 2.250 actions de 100 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

II - **L'OPH Lille Métropole Habitat** est un office public de l'habitat régi par les dispositions des articles L. 421-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

Il exerce ses activités dans le respect de ses attributions qui sont énumérées par les dispositions légales précitées.

Conformément aux dispositions de l'article L.421-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'OPH est rattaché à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), à savoir la Métropole Européenne de Lille.

III- Il est précisé, à toutes fins utiles, que la Société ne fait pas publiquement appel à l'épargne et qu'elle n'a pas émis de parts bénéficiaires, d'obligations ou d'autres valeurs mobilières donnant accès à son capital.

L'OPH n'est pas doté d'un capital social de sorte qu'il n'a pas procédé à de telles émissions.

IV- Les motifs et buts qui ont incité le Conseil d'administration de la Société, l'assemblée délibérante de la MEL et, partant, le Conseil d'administration de l'OPH, à envisager la fusion, peuvent s'analyser ainsi qu'il suit :

- La volonté d'une fusion de l'OPH sous l'égide de la SEM est guidée par le souhait de permettre à l'OPH via la Société de respecter ses objectifs ambitieux figurant dans son plan à moyen terme (PMT), tant en termes de réhabilitation énergétique de son parc que de production d'une offre nouvelle de logements, les besoins en fonds propres supplémentaires étant estimés à minima à 120 millions d'euros.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

La MEL a autorisé en conséquence le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt en vue de rechercher pour l'OPH LMH, un partenaire opérationnel et financier. Dans ce contexte, CDC Habitat, via sa filiale ADESTIA, a présenté une offre ferme et définitive le 24 janvier 2025.

La forme de partenariat envisagée dans la proposition de CDC Habitat repose sur une évolution du statut de l'OPH en société d'économie mixte selon les termes légaux en vigueur, avec le respect de la position majoritaire de la MEL dans sa gouvernance. Cette proposition s'accompagne de pistes d'optimisations opérationnelles et financières pour la réalisation du plan à moyen terme de la SEM.

- A l'issue d'une délibération en date du 24 avril 2025, la MEL a donc approuvé ledit partenariat en vue d'une fusion de l'OPH LMH et de la SEM LMH, issue d'une conversion d'une société anonyme existante.

La fusion interviendra dans les conditions prévues :

- à l'article L.411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation qui dispose :

  « *Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.*

  La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes ».

  aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce aux opérations de fusion de droit commun, dans la mesure où elles sont compatibles avec la disposition du Code de la construction et de l'habitation précitée et avec la forme sociale des OPH, établissements publics.

Ainsi, l'OPH fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la Société, à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de son passif.

Si la fusion est réalisée :

- le patrimoine de l'OPH sera transmis à la Société dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion. Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à l'OPH à cette date, sans exception ;
- la Société sera débitrice des créanciers non obligataires de l'OPH en lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

C'est dans ce contexte et, en application des dispositions précitées, que les Parties ont envisagé une fusion par voie d'absorption de l'OPH par la Société.

Par ailleurs, cette opération s'accompagnera d'un rééquilibrage de l'actionnariat de la SEM au moyen d'une augmentation de capital concomitante à la réalisation définitive de la fusion au profit de ses actionnaires, à savoir la MEL et la société ADESTIA.

V- Les comptes annuels de l'OPH utilisés pour établir les conditions de l'opération, sont ceux de l'exercice clos au 31 décembre 2024, date de clôture du dernier exercice social de l'OPH et arrêtés et approuvés par le Conseil d'administration de l'OPH par sa délibération en date du 13 mai 2025.

Une copie de ces comptes annuels figure en Annexe 1 des présentes.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

Les comptes annuels de la SEM utilisés pour établir les conditions de l'opération, sont ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, date de clôture du dernier exercice social de la SEM, arrêtés par son Conseil d'administration du 18 avril 2025 et approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 7 mai 2025.

Une copie de ces comptes annuels figure en Annexe 2 des présentes.

VI- Il est précisé que la présente fusion ne donne pas lieu à la détermination d'une parité d'échange dans la mesure où les OPH ne sont pas dotés d'un capital social.

L'article L.411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation précise ainsi que « *La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes* ».

Ainsi, la fusion visée par cette disposition permet l'absorption des offices publics de l'habitat par une SEM agréée, moyennant la réalisation d'une transmission universelle de patrimoine et la rémunération de la collectivité de rattachement sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes.

VII- Conformément à l'article L. 236-10 du Code de commerce, la Société et l'OPH ont conjointement demandé au Président du Tribunal de commerce de Lille Métropole, en date du [X] la désignation d'un commissaire à la fusion ayant pour mission de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions de la SEM et au patrimoine de l'OPH sont pertinentes, d'apprécier sous leur responsabilité la valeur des apports en nature et les avantages particuliers, enfin sur le tout de faire rapport dans les conditions prévues par la loi.

L'instruction de cette demande est en cours à la date des présentes.

VIII- Le Comité Social et Economique de l'OPH a été consulté sur le présent projet de fusion en date des 24 avril 2025.

Il a émis un avis favorable au projet de fusion

La Société n'emploie pas de personnel.

IX- En application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'OPH informera ses locataires du présent projet de fusion par courrier.

X- Il est précisé qu'il a été convenu, préalablement à l'opération de fusion, de procéder à une réduction de capital social de la Société d'un montant de 141.750 € par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action composant le capital social de la Société de (CENT) 100 euros à (TRENTE-SEPT) 37 euros. Le montant de la réduction de capital est affecté à un compte de réserve spéciale.

Cette opération technique intercalaire et préparatoire à l'opération de fusion a pour objectif à titre principal de reconstituer dans les capitaux propres de la Société à la date de réalisation de la fusion, les subventions d'investissement nettes accordées à l'OPH par la création d'une prime de fusion suffisamment importante sur laquelle sera prélevé à due concurrence ledit montant. Elle permet en outre d'anticiper l'équilibrage des participations respectives finales des actionnaires dans la Société

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

Également, l'augmentation de capital résultant de la fusion au profit de la MEL entraînera une détention de cette dernière en tant qu'actionnaire public de la Société pour une quote-part supérieure au plafond légal prévu par l'article L. 1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (limité à 85%). Il sera ainsi mis en œuvre immédiatement après l'approbation de l'opération de fusion une augmentation de capital de la Société en vue de rétablir l'équilibre capitalistique prévu par l'article L. 1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales avec la renonciation partielle de la MEL à son droit préférentiel de souscription au profit de l'actionnaire privé, la société ADESTIA, permettant ainsi de respecter l'équilibre capitalistique requis par la loi et en conformité avec les accords conclus entre les actionnaires de la Société, à savoir une participation finale de 69% pour la MEL et de 31% pour ADESTIA dans la Société.

Et, cela exposé, il est passé aux conventions ci-après relatives aux apports faits à titre de fusion par l'OPH au profit de la Société, en application de l'article L.411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

PREMIERE PARTIE

APPORT-FUSION PAR L'OPH A LA SOCIETE

En vue de la fusion à intervenir entre l'OPH et la Société au moyen de l'absorption du premier par la dernière, Monsieur Maxime BITTER Directeur Général de l'OPH dûment habilité et agissant au nom et pour le compte de celui-ci fait apport ès-qualité, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées,

A la Société ce qui est accepté au nom et pour le compte de cette dernière par Madame Emilie LAINARD, Directrice générale, sous les mêmes conditions suspensives,

De la propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de l'OPH, avec les résultats actifs et passifs des opérations réalisées depuis le 1er janvier 2025 jusqu'à la date de la réalisation définitive de la fusion.

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation et du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, et plus particulièrement aux dispositions de l'article 141-2 dudit règlement applicable aux opérations de fusions et opérations assimilées, les apports de l'OPH absorbé dans le cadre de la fusion, sont valorisés à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2024 par dérogation aux dispositions de droit commun et quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de l'opération. Cette valeur s'entend de leur valeur d'origine, déduction faite des amortissements ou provisions pour dépréciation comptabilisés chez l'OPH absorbé.

En conséquence et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives :

- **la fusion entraînera la dissolution sans liquidation de l'OPH ;**

- **le patrimoine de l'OPH sera dévolu à titre universel à la Société dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion ; il comprendra tous les éléments d'actifs, biens, droits et valeurs de l'OPH à cette date, sans exception ni réserve ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de cet organisme à cette date ;**

- **si la transmission de certains biens se heurte à un défaut d'agrément de la Société ou à l'exercice d'un droit de préemption, elle portera sur les créances substituées ou sur le prix de rachat des biens préemptés ;**

- **la Société deviendra débitrice des créanciers de l'OPH en lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.**

- **elle prendra en charge les engagements donnés par l'OPH et elle bénéficiera des engagements reçus par lui, tels qu'ils figurent hors bilan dans ses comptes et ce, le cas échéant, dans les limites fixées par le droit positif.**

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

I. DESIGNATION DE L'ACTIF SOCIAL

L'actif apporté comprenait, à la date du 31 décembre 2024, sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative, les biens et droits ci-après désignés évalués à leur valeur nette comptable (capitaux propres non réévalués) conformément aux dispositions de l'article L.411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation :

Valeur nette comptable	
- Immobilisations incorporelles	5 863 357 €
- Immobilisations corporelles	1 232 331 202 €
- Immobilisations corporelles en cours	171 405 210 €
- Immobilisations financières	2 182 567 €
- Stocks	4 508 466 €
- Créances	105 733 451 €
- Disponibilités	92 158 139 €
- Charges constatées d'avance	1 606 170 €
TOTAL :	**1 615 788 563 €**

D'une manière générale, l'apport à titre de fusion par l'OPH comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessus désignés, ceux qui en sont la représentation à ce jour, comme aussi au jour de la réalisation définitive de l'apport-fusion, sans aucune exception ni réserve.

II. PRISE EN CHARGE DU PASSIF

La Société prendra en charge et acquittera au lieu et place de l'OPH la totalité du passif de ce dernier dont le montant au 31 décembre 2024 est ci-après indiqué.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leurs droits et de justifier leurs titres.

Sous réserve des justifications prévues à l'alinéa qui précède, le passif de l'OPH au 31 décembre 2024 ressort à :

Valeur nette comptable	
- Titres participatifs	40 000 000 €
- Provisions pour risques et charges	12 223 605 €
- Dettes financières et assimilées	978 249 555 €
- Dettes clients créditeurs	931 812 €
- Dettes d'exploitation	31 599 334 €
- Dettes diverses et produits constatés d'avance	75 880 375 €

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

TOTAL : **1 138 884 681 €**

Le représentant de l'OPH soussigné certifie :

- que le chiffre total ci-dessus mentionné du passif au 31 décembre 2024 et le détail de ce passif sont exacts et sincères,

- qu'il n'existait, dans l'OPH, à la date susvisée, aucun passif non comptabilisé ou engagement hors bilan donné, autre que ceux mentionnés en annexe des comptes annuels au 31 décembre 2024,

- plus spécialement que l'OPH est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et réglementaires et, le cas échéant, envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraites.

III. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le montant des garanties données par la Métropole Européenne de Lille pour garantir les emprunts de l'OPH ., s'élève à 848 759 000€ au 31 décembre 2024.

La liste des engagements reçus et donnés par l'OPH figure en **Annexe 3**

IV. ACTIF NET APPORTE

- Les éléments d'actifs sont évalués à la valeur nette comptable (capitaux propres non réévalués) au 31 décembre 2024 à..... **1 615 788.563 €**
- Le passif pris en charge à la même date s'élève à..... **1 138 884.681 €**

Le montant de l'actif net apporté ressort comptablement au 31 décembre 2024 à **476.903.882 €.**

La présente fusion retenant les valeurs nettes comptables dans les comptes au 31 décembre 2024 comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de l'OPH, la Société, conformément aux prescriptions du BOFIP BOI-IS-FUS-10-20-40-20 n°180 , reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OPH (valeur d'origine, amortissements, dépréciations). Elle continuera de calculer les dotations comptables aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de l'OPH.

V. ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des biens immobiliers apportés sera relatée dans l'acte de dépôt du présent acte, au rang des minutes de Maître [x] à [x].

VI. TRANSFERT DE PROPRIETE

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

Les dispositions des articles L. 411-3 et L. 443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après reproduites.

Article L. 411-3 :

Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 ou du VI de l'article L. 353-15 ;

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré à un organisme de foncier solidaire en application du premier alinéa du I de l'article L. 443-11 ;

- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;

- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;

- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;

- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative.

Article L. 443-15-6 :

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers, définis à l'article L. 633-1, à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, à des organismes sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à d'autres organismes sans but lucratif. Pour pouvoir être cédé, un logement-foyer doit avoir été construit ou acquis depuis plus de dix ans par l'organisme d'habitations à loyer modéré, sauf lorsque la vente est conclue avec un autre organisme d'habitations à

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou avec un organisme sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu au même article L. 365-2.

Dans les communes de montagne classées station de tourisme, définies au titre de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après avis conforme du conseil municipal de la commune concernée, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du présent code de plus de trente ans à une société de droit privé, dès lors qu'il est constaté une inoccupation de plus de deux ans de ces logements et dès lors que la vente auprès des personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent article est restée infructueuse. Cette faculté n'est pas ouverte aux communes auxquelles l'article L. 302-5 est applicable.

Les logements-foyers qui ont été construits, acquis ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 831-1 demeurent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, pendant une période d'au moins dix ans à compter de leur cession par un organisme d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du présent article.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

En outre, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif.

Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

DEUXIEME PARTIE

PROPRIETE- JOUISSANCE

Sous les réserves ci-dessus, la Société aura la propriété et la jouissance du patrimoine qui lui sera transmis par l'OPH, y compris ceux des éléments qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de l'OPH, à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, et ce dans l'état où il se trouvera à cette date.

Jusqu'au dit jour, l'OPH continuera de gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de leurs actifs et passifs.

Toutefois, il ne prendra aucun engagement important sans l'accord préalable de la Société.

La Société sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de l'OPH à compter du jour de la fusion.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tout risque et tout profit quelconque, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents aux biens apportés incomberont à la Société, ladite Société acceptant dès maintenant de prendre, au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant au jour de la fusion.

Nonobstant cette circonstance, le représentant de l'OPH déclare qu'il n'a été réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante ni fait d'apport depuis le 1er janvier 2025, et il s'engage à ne faire entre la date de la signature des présentes et celle de la réalisation définitive, des apports, aucune opération autre que les opérations de gestion courante.

En particulier, le représentant de l'OPH déclare qu'il n'a été pris, depuis 1er janvier 2025 aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif hors les cas d'une gestion courante, et qu'il n'a été procédé depuis ladite date à aucune création de passif en dehors du passif courant.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

TROISIEME PARTIE

CHARGES ET CONDITIONS

I. EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le représentant de la Société oblige celle-ci à accomplir et exécuter, à savoir :

1) La Société prendra les biens et les droits, et notamment les actifs à elle apportés, avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant, et ce compris notamment les immeubles et les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

2) Elle exécutera tous traités, marchés et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques, y compris les branchements téléphoniques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment, comme l'OPH y aurait été tenu de le faire lui-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de celui-ci. (Annexe 4)

3) La Société sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de l'OPH.

4) La Société supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objets de l'apport-fusion.

5) La Société se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens et droits apportés, et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

6) La Société aura le cas échéant seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle apportés et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de la fusion, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.

7) La Société sera tenue à l'acquittement de la totalité du passif de l'OPH, y compris l'intégralité des engagements hors bilan, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous les intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions. Elle se substituera notamment à l OPH pour tous les litiges actuellement en cours.

8) La Société absorbante aura à faire son affaire de la poursuite et de la réalisation des programmes en cours pour lesquels il a été octroyé diverses subventions à l'OPH. Le représentant de la Société absorbante déclare avoir connaissance des charges et conditions résultant desdites subventions.

9) La Société prendra les biens immobiliers à elle apportés dans l'état où ils existeront lors de la prise de possession, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre l'OPH, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les immeubles, et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie en ce qui concerne soit l'état des immeubles dépendant des biens apportés et les vices de toute nature, apparents ou cachés, soit enfin la désignation ou les contenances indiquées, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de la Société absorbante.

10) La Société souffrira les servitudes passives, grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'OPH et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en n'aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi. A cet égard, le représentant de l'OPH déclare que ledit organisme n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens apportés à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sauf celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme et de tous titres et pièces, lois et décrets en vigueur.

11) Conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail, la Société sera, par le seul fait de la réalisation de la présente fusion, subrogée purement et simplement dans le bénéfice et la charge des dispositions de tous contrats de travail du personnel de droit privé existant au jour du transfert.

Concernant le personnel ayant le statut de fonctionnaire territorial, celui-ci sera repris par l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'OPH, qui doit créer les emplois correspondants conformément aux dispositions de l'article L. 313-1 du Code général de la fonction publique. La Société s'engagera à leur proposer un contrat de travail dans le cadre d'un détachement, lequel reprendra l'ancienneté à l'OPH.

Certains fonctionnaires étaient par ailleurs déjà en détachement salarié auprès de l'OPH. L'article L. 1224-1 du Code du travail n'est pas applicable aux contrats de travail dont ils ont bénéficié antérieurement mais pour autant la Société s'engage à faire de nouvelles propositions de contrats dans le cadre des nouveaux détachements qui pourraient être demandés en son sein, en reprenant dans ces contrats l'ancienneté acquise à l'OPH.

II. EN CE QUI CONCERNE L'OPH

1) Les apports à titre de fusion sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et, en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

2) Le représentant de l'OPH s'oblige ès-qualité, à fournir à la Société tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

Il s'oblige, notamment, et oblige l'organisme qu'il représente, à faire établir, à première réquisition de la Société, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

3) Le représentant de l'OPH, ès-qualité, oblige celui-ci à remettre et à livrer à la Société aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

4) Le représentant de l'OPH oblige ce dernier à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la Société d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des prêts accordés à l'OPH.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

QUATRIEME PARTIE

METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS
REMUNERATION DES APPORTS

Il est rappelé que l'article L 411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation dispose que « *La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévaluées respectifs des organismes* ».

En conséquence, et par analogie avec la règle fixée à l'article L 411-2-1, I du code susviséla rémunération de la collectivité de rattachement de l'OPH, la Métropole Européenne de Lille, est établie en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs de l'OPH et de la Société au 31 décembre 2024.

I. EVALUATION DES APPORTS REALISES PAR L'OPH

Sur la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2024 :

L'estimation totale des biens et droits apportés par l'OPH s'élève à la somme de..... **1 615 788.563 €.**

Le passif évalué pris en charge par la Société au titre de la fusion s'élève à la somme de..... **1 138 884.681 €.**

Balance faite, la valeur nette des biens et droits apportés ressort à la somme de ...**476.903.882 €.**

Il est précisé qu'au 31 décembre 2024, des subventions d'investissement ont été accordées à l'OPH pour un montant brut de 329.465.012,27 € rapportées pour partie au résultat pour un montant de 123.311.093, 05 €. Il en ressort un montant net de **206 153 919,22 €.** Ces subventions sont listées en **Annexe 5**.

II. EVALUATION DE LA SOCIETE

Les capitaux propres non réévalués de la Société au 31 décembre 2024 sont de **36.940 €** pour 370 actions composant son capital, soit une valeur nette comptable de l'action de la Société s'élevant au 31 décembre 2024 à **99,84€ (36.940/370).**

III. REMUNERATION DES APPORTS REALISES PAR L'OPH

La rémunération des apports réalisés au profit de la Société tient compte des capitaux propres non réévalués de la Société et du nombre de ses actions au 31 décembre 2024

Il est rappelé qu'il a été convenu préalablement à l'opération de fusion, de procéder à une réduction de capital social de la Société, d'un montant de 141.750 € par voie de diminution de la valeur nominale de

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

chaque action composant le capital social de la Société de (CENT) 100 euros à (TRENTE-SEPT) 37 euros. Le montant de la réduction de capital est affecté à un compte de réserve spéciale.

Par suite de l'approbation de la fusion et de sa réalisation définitive, il sera attribué à la MEL, ayant droit de l'OPH, un nombre d'actions nouvelles égal à **476.903.882 / (36.940/370),** arrondi pour les besoins de l'opération à **4.776.785** actions.

Ainsi, l'augmentation de capital de la Société qui bénéficiera à la seule collectivité de rattachement de l'OPH s'élèvera à **176.741.045 € et correspondra à la création de 4.776.785 actions nouvelles de 37 euros de valeur nominale chacune (compte tenu de l'opération de réduction de capital présentée en préambule au point X) qui seront attribuées à la MEL.**

La rémunération ci-dessus visée est celle déterminée en application des dispositions légales régissant la présente opération.

Les actions nouvelles à créer par la Société seront soumises à toutes les dispositions statuaires de cette Société et porteront jouissance à compter de la date de réalisation définitive de la fusion.

Ces actions nouvelles seront immédiatement négociables dans les délais légaux.

IV. PRIME DE FUSION

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par l'OPH (soit **476.903.882 €**) et la valeur nominale des actions qui seront créées par la Société Absorbante à titre d'augmentation du capital (soit **176.741.045 €**), différence par conséquent égale **300.162.837 €**, constituera une prime de fusion.

Il est expressément précisé que sur la prime de fusion :

- Sont à imputer, pour les montants précédemment mentionnés :
  - la reconstitution des subventions d'investissement portées dans les capitaux propres de l'OPH au 31 décembre 2024, soit un montant net de 206 153 919,22 €,
  - les rompus,
  - le montant des frais, droits, impôts et honoraires découlant directement de l'opération de fusion, dans le respect des règles comptables en vigueur ; Plus généralement et de convention expresse, la prime de fusion pourra être utilisée pour toute affectation prévue par la loi.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

CINQUIEME PARTIE

DECLARATIONS

Le représentant de l'OPH déclare :

I. SUR L'OPH LUI-MEME

1) Qu'il n'est pas actuellement et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire, de liquidation de biens ou de règlement judicaire, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judicaires, qu'il n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité.

2) Qu'il n'a pas initié un processus de dissolution ou de fusion avec un autre office public de l'habitat tels que visés par les articles L.421-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

3) Qu'il n'existe aucun engagement financier, ou portant sur le patrimoine de l'OPH, ou un engagement d'une autre nature, de nature à modifier les valeurs retenues pour la présente fusion.

II. SUR LES BIENS APPORTES PAR L'OPH

1) Que les indications concernant la création de l'OPH figurent ci-dessus.

2) Que le patrimoine de l'OPH n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation.

3) Que les éléments de l'actif apporté, au titre de la fusion, notamment les divers éléments corporels ou incorporels compris dans les apports, ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur, hypothèque, nantissement, warrant, ou gage quelconque autres que ceux énumérés en annexe des présentes, et que lesdits éléments sont de libre disposition entre les mains de l'OPH, sous réserve de l'accomplissement des formalités nécessaires pour la régularité de leur mutation.

4) Qu'il est procédé à une plus ample désignation des droits incorporels transférés en **Annexe 6**.

5) Que les immeubles sont utilisés conformément aux dispositions législatives et réglementaires, notamment, lorsqu'elles sont applicables, celles relatives aux habitations à loyer modéré, et spécialement, en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité et d'environnement.

   Une plus ample désignation, des biens et droits immobiliers apportés, recensés en **Annexe 7**) ainsi que leur origine de propriété seront établies dans l'acte de dépôt du traité de fusion au rang des minutes de Maître [...].

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

Les représentants légaux de la Société et de l'OPH, ès-qualité, s'engagent expressément concernant l'ensemble du patrimoine immobilier transféré à faire effectuer, le cas échéant, s'il y a lieu et en temps utile, toutes notifications, notamment celles nécessitées par l'existence éventuelle de droits de préemption et toutes démarches auprès de toutes administrations, nécessitées par le transfert des immeubles appartenant à l'OPH au jour de la réalisation de la fusion.

Que l'OPH obtiendra en outre, après les en avoir informés, l'accord de ses cocontractants, qui auraient, le cas échéant, érigé la fusion en cause de résiliation des contrats en cours ou d'exigibilité anticipée des sommes dues.

III. SUR LES PRETEURS ET GARANTS

- Que les établissements prêteurs visés en **Annexe 8** se verront notifier, en temps utile, par l'OPH, le projet d'opération de fusion absorption en vue de permettre le transfert des emprunts visés à ladite annexe à la Société.
- Que les garants ayant donné leur garantie au remboursement des prêts susvisés seront également informés par l'OPH de l'opération de fusion.
- Que cette information sera également transmise à tout garant accordant sa garantie à un prêt consenti à l'OPH entre la date des présentes et le 31 décembre 2025.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

SIXIEME PARTIE

CONDITIONS SUSPENSIVES – DATE D'EFFET

I. CONDITIONS SUSPENSIVES

La fusion intervient sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

1) Agrément de la SEM pour la construction et la gestion de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

2) Autorisation de l'opération de concentration par l'Autorité de la Concurrence ;

3) Approbation de la fusion par le Conseil d'administration de l'OPH ;

4) Approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société absorbante de l'opération de réduction du capital de la Société d'un montant de 141.750 euros par diminution de la valeur nominale des actions composant son capital social de 100 euros à 37 euros et de la fusion ;

Le tout dans les conditions prévues par les dispositions légales et règlementaires en vigueur.

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal des délibérations des organes susvisés. Les Parties conviennent de formaliser aux termes d'un constat ad hoc cosigné, la levée de l'ensemble des conditions suspensives, sans lequel les augmentations de capital prévues immédiatement après l'approbation de l'opération de fusion ne pourront être souscrites et libérées.

A défaut de réalisation des conditions suspensives à la date du 31 décembre 2025, le présent traité de fusion sera considéré comme caduc, sans indemnités de part ni d'autre.,

II - DATE D'EFFET DE LA FUSION DU POINT DE VUE COMPTABLE, FISCAL ET JURIDIQUE

Les Parties sont convenues que la fusion aura un effet comptable et fiscal rétroactif au 1er janvier 2025.

En conséquence, sur le plan comptable et fiscal, toutes les opérations réalisées par l'OPH à compter du 1er janvier 2025, seront considérées de plein droit comme accomplies par la Société.

Sur le plan juridique, l'article L.236-4 du code de commerce dispose que la fusion prend effet à *« la date de la dernière assemblée générale ayant approuvé l'opération sauf si le contrat prévoit que l'opération prend effet à une autre date, laquelle ne doit être ni postérieure à la date de clôture de l'exercice en cours de la ou des sociétés bénéficiaires ni antérieure à la date de clôture du dernier exercice clos de la ou des sociétés qui transmettent leur patrimoine. »*

La date d'effet au plan juridique de l'opération de fusion sera différée au 31 décembre 2025, date de sa réalisation définitive.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

La constatation matérielle de la réalisation définitive de la fusion pourra avoir lieu par tous moyens appropriés.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

SEPTIEME PARTIE

REGIME FISCAL

I. DISPOSITIONS GENERALES

Les représentants de la Société et de l'OPH obligent ceux-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire, le cas échéant, pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive des apports faits à titre de fusion.

II. IMPOT SUR LES SOCIETES

La fusion prend effet, d'un point de vue comptable et fiscal, au 1er janvier 2025.

Il est précisé que la Société reprendra dans ses comptes annuels les écritures comptables de l'OPH à compter de la réalisation définitive de la fusion.

Il est rappelé que les plus-values réalisées par un organisme de logement social en cas de transfert de propriété de logements locatifs répondant à la définition du service d'intérêt général, sont exonérées d'imposition. Toutefois l'OPH entre dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés par application du régime spécifique applicable aux organismes d'habitation à loyer modéré défini à l'article 207-1-4° du Code général des Impôts (CGI) à l'exception de la fraction des bénéfices provenant des activités énumérées au a), b) et c) dudit article. L'OPH et la Société absorbante, conviennent en conséquence de placer la présente opération de fusions sous le régime spécial prévu à l'article 210 A du CGI.

Dans ce cadre, la Société absorbante prend l'engagement de :

- reprendre à son passif, le cas échéant, les provisions dont l'imposition aurait été différée chez l'OPH et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion, ainsi que la réserve spéciale des plus-values à long terme (le cas échéant) de l'OPH et l'éventuelle réserve où ont été portées les provisions pour fluctuations des cours ;

- se substituer à l'OPH pour la réintégration des résultats et/ou plus-values dont l'imposition aurait été différée chez ce dernier ;

- calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de l'opération de la cession des immobilisations non amortissables apportées dans le cadre de la fusion ou des biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A,6 du CGI, d'après la valeur qu'avaient ces biens, au regard de la loi fiscale, dans les écritures de l'OPH ;

- réintégrer dans ses bénéfices imposables au taux de droit commun les plus-values constatées sur les éléments amortissables lors de la fusion dans les conditions et délais fixés à l'article 210 A, 3 du CGI ;

- inscrire dans son bilan les éléments autres que les immobilisations ou des biens et droits qui leurs sont assimilés en application du 6 de l'article 210 A du CGI pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'OPH ou, à défaut, comprendra dans les résultats de l'exercice le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avait du point de vue fiscal dans les écritures de l'OPH ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

- reprendre à son bilan, conformément aux prescriptions du BOFIP BOI-IS-FUS-10-20-40-20 n°180], les écritures comptables de l'OPH (valeur d'origine, amortissements, dépréciations), les éléments de l'actif immobilisé de l'OPH lui étant transmis en valeur nette comptable.

- de procéder le cas échéant elle-même conformément à l'article 42 septies du CGI, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à taxer à la date d'effet de la fusion, à la réintégration des subventions d'équipement qu'avait obtenues l'OPH et dont la liste figure en **Annexe 3**. Elle s'engage à échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par l'article 42 septies susvisé en fonction de la durée de réintégration résiduelle des subventions en cause, dont la liste, l'affectation et le montant lui sont mentionnées en annexe du présent traité ;

- accomplir les obligations déclaratives prévues par l'article 54 septies du CGI ;

- inscrire les éléments de l'actif circulant apportés dans le cadre de la fusion pour leur valeur fiscale dans les écritures de l'OPH.

III. ENREGISTREMENT

L'approbation de la présente opération de fusion sera soumise à la formalité de l'enregistrement requis gratis, en conformité des dispositions de l'article 816 du CGI.

IV. TVA

a. Les représentants de la Société et de l'OPH constatent que la fusion emporte apport en société d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du CGI. Par conséquent les apports d'immeubles, de biens meubles incorporels, de biens mobiliers d'investissements et de marchandises sont dispensés de TVA. Conformément aux dispositions légales susvisées, la Société absorbante continuera la personne de l'OPH absorbé notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par celui-ci.

b. La Société absorbante déclare qu'elle demandera le cas échéant le remboursement du crédit de taxe déductible dont serait titulaire l'OPH absorbé, en application de la documentation administrative 3D-1411.

c. La Société s'engage à satisfaire aux obligations déclaratives correspondantes.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

HUITIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

I. FORMALITES

1) La Société remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre de la fusion.

2) La Société fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

3) La Société devra, en ce qui concerne le cas échéant les mutations de valeurs mobilières et droits sociaux qui lui sont apportés, se conformer aux dispositions statutaires des sociétés considérées relatives aux mutations desdites valeurs et droits sociaux.

4) La Société remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à elle apportés.

II. DESISTEMENT

Le représentant de l'OPH déclare désister purement et simplement celui-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant lui profiter sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la Société aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit de l'OPH pour quelque cause que ce soit.

III. REMISE DE TITRES

Il sera remis à la Société, lors de la réalisation définitive de la fusion, les originaux des actes portant création et modification de l'OPH, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et autres droits sociaux et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par l'OPH à la Société.

IV. FRAIS

Tous les frais et droits auxquels donnera ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la Société, ainsi que son représentant l'y oblige.

V. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants de la Société et de l'OPH, ès-qualité, élisent domicile à leurs sièges respectifs.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

VI. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

En outre, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Maître [X], notaire à [X] à l'effet d'établir tous actes complétifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatifs aux parties et aux biens et droits, notamment aux biens immeubles, apportés.

VII. ANNEXES

Les annexes énumérées ci-après font partie intégrante du présent projet de traité de fusion :

Annexe 1 : Comptes annuels au 31.12.24 de l'OPH
Annexe 2 : Comptes annuels au 31.12.24 de la SEM
Annexe 3 : Liste des engagements hors bilan reçus et donnés par l'OPH
Annexe 4 : Liste des contrats d'exploitation en cours de l'OPH
Annexe 5 : Liste des subventions en cours de de l'OPH (avec indication pour chacune d'elles de l'affectation et du montant)
Annexe 6 : Liste des biens incorporels transmis
Annexe 7 : Liste des biens immobiliers, droits immobiliers et baux transmis
Annexe 8 : Liste des emprunts et tous autres modes de financement en cours au 31.05.2025 de l'OPH

Fait à Lille

VIII. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le Protocole est signé sous forme électronique d'un commun accord entre les Parties.

Chacune des Parties reconnaît et convient que (i) le présent Protocole est signé électroniquement par chacune d'elle par le biais de la plateforme de signature électronique DocuSign©, conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil ; (ii) que cette signature électronique a une valeur légale identique à celle d'une signature manuscrite ; (iii) que le présent acte ainsi signé dispose de la même force probante qu'un écrit sur support papier, et ; (iv) constitue l'original des présentes formant ainsi une preuve littérale opposable entre les Parties sous réserve que le document soit conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

s .

Chaque Partie reconnaît avoir reçu toutes les informations nécessaires à la signature électronique des présentes et avoir signé le présent Protocole par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée ainsi que de ses termes et renonce, en conséquence, à toute réclamation ou demande contestant son intention de conclure le présent Protocole.

Le présent traité est signé en un (1) seul exemplaire, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code Civil.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

LA SOCIETE SEM LILLE METROPOLE HABITAT
Représentée par Madame Emilie LAINARD
Directrice Générale

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT LILLE METROPOLE HABITAT
Représentée par Monsieur Maxime BITTER
Directeur général

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE

AVENANT N°2

À la convention d'objectifs et de moyens entre la Métropole Européenne de Lille et Lille Métropole Habitat pour la période 2019-2028

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

ENTRE

LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE, sise à LILLE (59040), 2, boulevard des Cités Unies - CS 70043 - dûment représentée par Monsieur le Président ou son représentant –, agissant en vertu de la délibération n°25-C-0211 du Conseil métropolitain du 27 juin 2025,

Ci-après dénommée « la MEL »,

D'une part,

ET :

LILLE MÉTROPOLE HABITAT (LMH), Office public pour l'Habitat ayant son siège 425 Noulevard gambetta – CS 40 453 – 59 338 TOURCOING CEDEX, représenté par sa Présidente, Mme Anne VOITURIEZ, élue à cette fonction lors du Conseil d'administration de LMH du 15 septembre 2022,

Ci-après dénommée « LMH »,

Et dénommées ensemble « Les parties »,

D'autre part,

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE

Par délibération n°19 C 0303 du 28 juin 2019, le Conseil de la Métropole a acté, à travers la convention d'objectifs et de moyens 2019-2028, le principe de l'accompagnement financier de son Office public de l'Habitat, LMH, pour la mise en œuvre de ses objectifs de construction et de réhabilitation.

La convention d'objectifs a pris effet à compter du 1er janvier 2019 pour une durée de 10 ans. Elle prévoyait un accompagnement financier de 70 M€.

La délibération n° 25 C 0105 du 24 avril 2025 a approuvé l'évolution de LMH en SEM. Elle a validé le principe d'un apport au capital de la SEM LMH. Ce montant s'élève à 35 millions d'euros qui est équivalent au montant de la subvention restant à verser à date à LMH au titre de la convention d'objectifs et de moyens.

En conséquence et compte tenu desdites évolutions, cet avenant vise à mettre fin à cette convention, à ses annexes et au financement afférent auquel se substitue ledit apport en capital.

ARTICLE 1 – RÉSILIATION DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS

Compte tenu de la transformation de LMH en SEM, il est acté entre les 2 parties que la convention d'objectifs et de moyens est résiliée, en l'état actuel des paiements pour le droit commun d'une part, et des ajustements mineurs signés dans le cadre de la reconstitution de l'offre pour le NPRU d'autre part.

LMH bénéficera donc du régime d'accompagnement défini pour l'ensemble des bailleurs présents sur le territoire de la métropole, tant pour le droit commun que pour la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPRU.

ARTICLE 2 – CONDITION SUSPENSIVE

Le présent avenant est conclu sous la condition suspensive de la réalisation effective de l'opération de fusion envisagée entre la Société d'économie mixte locale Lille Métropole Habitat et l'Office public de l'habitat Lille Métropole Habitat.
L'accomplissement de la condition suspensive rétroagira au jour de prise d'effet du présent avenant.

À défaut de réalisation de cette condition au plus tard le 31 décembre 2025, le présent avenant sera réputé caduc et la convention en vigueur avant la conclusion de celui-ci continuera de produire tous ses effets entre les parties, comme s'il n'avait jamais été signé.

ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET

Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive visée à l'article 2, le présent avenant prendra effet à compter de sa notification à Lille Métropole Habitat, après transmission au contrôle de légalité.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A008-DE

Fait à

En deux exemplaires originaux

Le :

Pour Lille Métropole Habitat
La Présidente,

Anne VOITURIEZ

Pour le Président, le Vice-président délégué
Francis Vercamer
Vice-Président Urbanisme

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Réunion du 30 Juin 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS **23**

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES **21**

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES **2**

Présents : **15**

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Philippe SIBILLE

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

Absents ayant donné pouvoir : **6**

Mmes	Zohra BOURKEB	pouvoir à Monsieur Rachid BELHAOUAR
	Bérengère DURET	pouvoir à Madame Ghislaine WENDERBECQ
MM.	François-Xavier CADART	pouvoir à Madame Anne VOITURIEZ
	Jean-François DEVILLERS	pourvoir à Madame Henri DELIGNE
	Philippe LAMBLIN	pouvoir à Madame Anne VOITURIEZ
	Yvon PETRONIN	pouvoir à Monsieur Henri DELIGNE

Absents excusés : **2**

Mme Véronique DELCOURT
M. Marc LEVERT

Assistaient également à la réunion :

Mme Raghnia CHABANE, Cheffe de la Mission Métropole, représentant M. Luc FERET, Directeur de la DDTM
Mme Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL
M. Axel BISCHOFF, apprenti en charge de l'analyse des comptes des bénéficiaires de garantie

MM Maxime BITTER, Directeur Général
Youssef CHOUAF, Directeur de la Stratégie Territoriale
Gilles HAUDESTAINE, 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
Stéphanie MERLIN, Chargée de transition énergétique et de recherches innovation
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

Étaient excusés :

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

DELIBERATION 25/A009

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 25/A009

SERVICE Direction Générale

OBJET RAPPORT DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES

La Présidente rappelle aux membres du Conseil d'Administration que l'Office Public de l'Habitat Lille Métropole Habitat (LMH) a fait l'objet d'un contrôle de la Chambre Régionale des Comptes Hauts-de-France, en application des dispositions des articles L.211-3 et L. 211-4 du code des juridictions financières. Ce contrôle porte sur la gestion de LMH concernant les exercices 2019 et suivants.

La réunion d'ouverture marquant le commencement des travaux sur place a eu lieu le 14 mai 2024.

Le rapport comportant les observations définitives de la Chambre sur la gestion de LMH a été adressé par le Président de la Chambre Régionale des Comptes Hauts-de-France à la Présidente du Conseil d'Administration et au Directeur Général de LMH le 15 mai 2025.

Conformément à l'article L. 243-6 du code des juridictions financières, le rapport comportant les observations définitives de la Chambre et le courrier de notification ont été transmis à chaque membre du Conseil d'Administration pour qu'il en soit fait débat lors de la séance du 30 juin 2025.

La Présidente et les membres du Conseil d'Administration prennent acte du rapport comportant les observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes Hauts-de-France sur la gestion de LMH concernant les exercices 2019 et suivants.

OPH LILLE METROPOLE HABITAT
425
Boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

ADOPTEE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Chambre régionale
des comptes
Hauts-de-France

Le président

Arras, le 15 mai 2025

Dossier suivi par : Mme Martine Kirket, responsable du service du greffe

T. 03 21 50 75 81

Mél. : hdf-greffe@crtc.ccomptes.fr

Réf. : ROD2 2024-000541

Greffe N° 2025-511

P.J. : 1 rapport d'observations définitives

Objet : notification du rapport d'observations définitives avec réponse.

Lettre recommandée avec accusé de réception

à

Monsieur Maxime Bitter
Directeur général de l'office public de l'habitat
« Lille Métropole Habitat »
425, boulevard Gambetta
59200 – TOURCOING

ARRIVE LE
19 MAI 2025
DIRECTION GENERALE

Monsieur le Directeur général,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport comportant les observations définitives de la chambre sur la gestion de l'office public de l'habitat « Lille Métropole Habitat » concernant les exercices 2019 et suivants, ainsi que la réponse qui a été apportée.

Je vous rappelle que ce document revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de protéger. Il conviendra de l'inscrire à l'ordre du jour de la plus proche réunion de votre assemblée délibérante, au cours de laquelle il donnera lieu à débat. Dans cette perspective, le rapport et la réponse sera joint à la convocation adressée à chacun de ses membres.

Dès la tenue de cette réunion, **ou au plus tard dans le délai de deux mois suivant la présente transmission**, ce document pourra être publié et communiqué aux tiers en faisant la demande, dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration.

En application de l'article R. 243-14 du code des juridictions financières, je vous demande d'informer le greffe de la date de la plus proche réunion de votre assemblée délibérante et de lui communiquer en temps utile copie de son ordre du jour.

Par ailleurs, je vous précise qu'en application des dispositions de l'article R. 243-17 du code précité, le rapport d'observations est transmis à la présidente du conseil d'administration, au préfet ainsi qu'au directeur départemental des finances publiques.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Enfin, j'appelle votre attention sur le fait que l'article L. 243-9 du code des juridictions financières dispose que *« dans un délai d'un an à compter de la présentation du rapport d'observations définitives à l'assemblée délibérante, l'ordonnateur de la collectivité territoriale ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre présente, dans un rapport devant cette même assemblée, les actions qu'il a entreprises à la suite des observations de la chambre régionale des comptes »*.

Il retient ensuite que *« ce rapport est communiqué à la chambre régionale des comptes, qui fait une synthèse annuelle des rapports qui lui sont communiqués. Cette synthèse est présentée par le président de la chambre régionale des comptes devant la conférence territoriale de l'action publique. Chaque chambre régionale des comptes transmet cette synthèse à la Cour des comptes en vue de la présentation prescrite à l'article L. 143-9 »*.

Dans ce cadre, vous voudrez bien préciser les suites que vous aurez pu donner aux recommandations qui sont formulées dans le rapport d'observations, en les assortissant des justifications qu'il vous paraîtra utile de joindre, afin de permettre à la chambre d'en mesurer le degré de mise en œuvre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Paul Albertini

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Chambre régionale
des comptes
Hauts-de-France

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT LILLE MÉTROPOLE HABITAT

(Nord)

Exercices 2019 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés, a été délibéré par la chambre le 27 février 2025.

14, rue du Marché au Filé - 62012 – Arras cedex ■ Téléphone : 03 21 50 75 00 ■ www.ccomptes.fr

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE 2
RECOMMANDATIONS 3
INTRODUCTION 4
1 PRESENTATION DE L'OFFICE 5
1.1 Lille Métropole Habitat, le bailleur social de la métropole européenne de Lille 5
1.2 La gouvernance de l'office 6
2 LA REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES 8
2.1 Les charges récupérables 8
2.2 L'évolution des charges liées aux coûts de l'énergie 9
2.3 Les conséquences de cette régularisation sur les locataires 11
2.3.1 Des résidents inégalement concernés 11
2.3.2 Les mesures d'accompagnement mises en place par LMH 13
3 LA POLITIQUE ENERGETIQUE ET DE RENOVATION THERMIQUE DES BATIMENTS 15
3.1 La politique générale d'économie d'énergie 15
3.2 La rénovation énergétique de la résidence Brève-Brueghel 16
4 LA QUALITE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE ET LA SITUATION FINANCIÈRE 21
4.1 La qualité de l'information comptable et financière 21
4.1.1 L'information financière et l'adoption des comptes 21
4.1.2 La fiabilité des comptes 22
4.1.2.1 Les créances sur les locataires 22
4.1.2.2 Les provisions pour créances clients douteux ou litigieux 23
4.1.2.3 Les autres provisions 24
4.1.2.4 Les immobilisations et les amortissements 25
4.2 La situation financière de l'office 27
4.2.1 La formation du résultat et l'autofinancement 27
4.2.1.1 L'évolution des charges 27
4.2.1.2 L'évolution des produits 28
4.2.1.3 Le manque de recettes lié à la vacance et aux impayés locatifs 29
4.2.1.4 Un résultat net déficitaire 30
4.2.1.5 L'évolution de la capacité d'autofinancement 31
4.2.2 Le financement des investissements 33
4.2.2.1 L'évolution du besoin de financement 33
4.2.2.2 La gestion de la dette 33
4.2.2.3 Le fonds de roulement et la trésorerie 34
4.2.3 Les perspectives 34
ANNEXES 36

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

SYNTHÈSE

L'office public de l'habitat Lille Métropole habitat (LMH) est le bailleur social de la métropole européenne de Lille (MEL). Avec 35 000 logements, dont une grande proportion est située en quartiers prioritaires de la politique de la ville, le bailleur accueille un public plus défavorisé que la moyenne. Son parc est pour partie ancien, et nécessite des investissements à un rythme plus soutenu qu'actuellement.

La demande d'énergie engendrée par la reprise économique post-covid, dans un contexte de raréfaction des sources d'approvisionnement en gaz due à la guerre en Ukraine, a provoqué une forte hausse des cours du gaz et de l'électricité mi 2022. Durant cette période, les contrats de fourniture électrique de LMH arrivaient à échéance. Les régularisations de charges pour 2022 ont été supérieures à 600 € pour 15 % des locataires, ce qui a provoqué des contestations et des difficultés de leur part. LMH a pris des mesures de communication, d'aide et d'accompagnement qui se sont avérées indispensables pour éviter trop d'impayés, à la suite de ces régularisations.

La convention d'utilité sociale en vigueur ne prévoit que 500 réhabilitations par an conduisant à une amélioration de l'étiquette DPE, alors que le parc de LMH comptait, au moment de la rédaction de ce document, 9 500 logements étiquetés E, F et G. La politique d'économie d'énergie de l'office repose également sur des contrats de chauffe prévoyant un intéressement financier des prestataires.

L'étude par la chambre d'un programme de rénovation énergétique concernant 290 logements fait apparaître une économie réelle d'énergie de 36 %. Si les DPE, dans leur nouvelle version, s'approchent mieux de la réalité observée, les certificats d'économie d'énergie surévaluent très fortement les résultats de l'opération. Le coût de la tonne de CO_2 évitée dépasse 1 400 €, mais l'opération conduit également à une amélioration du confort des locataires et leur fait bénéficier d'économies substantielles.

L'office devra organiser le débat d'orientation préalable à l'adoption du budget prévu par le code de la construction et de l'habitation, actualiser son état de l'actif, et réaliser l'inventaire physique et comptable de ses immobilisations.

Il a enregistré, en 2023, un premier exercice déficitaire. L'inflation, la hausse de la charge de la dette due à la hausse du taux du livret A, et la hausse des impayés à la suite des régularisations de charges de 2022 et 2023 en sont en partie responsables. Alors que l'office fait face à des besoins d'investissement importants pour l'entretien et les réhabilitations, outre ses objectifs de production de logements, la MEL a publié un appel à manifestation d'intérêt destiné à trouver un partenaire capable d'apporter 120 à 150 M€ de fonds propres pour faire face aux besoins à venir, ce qui supposera vraisemblablement un changement de statut.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

RECOMMANDATIONS

(classés dans l'ordre de citation dans le rapport)

RAPPELS AU DROIT (régularité)

Degré de mise en œuvre	*Totalement mis en œuvre*	*Mise en œuvre partielle*	*Non mis en œuvre*	*Page*
Rappel au droit n° 1 : inviter le conseil d'administration à délibérer sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédent l'examen de celui-ci, conformément à l'article R. 423-6 du code de la construction et de l'habitation.	X			21
Rappel au droit n° 2 : réaliser un inventaire physique et comptable des immobilisations, conformément aux dispositions de l'article 912-1 du règlement ANC n° 2014-03.			X	25

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

INTRODUCTION

Le contrôle des comptes et de la gestion de l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat a été ouvert par lettres du président de la chambre régionale des comptes adressées, le 29 mars 2024, à Mme Anne Voituriez, présidente de l'office, M. Maxime Bitter, directeur général et représentant légal, et Mme Amélie Debrabander, ancienne directrice générale. M. José Arnoux, ancien directeur général par intérim, a été informé du contrôle par lettre du président de la chambre du 16 avril 2024.

En application de l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, les entretiens de fin de contrôle se sont tenus, le 6 septembre 2024 avec M. Bitter, et le 2 octobre 2024 avec Mme Debrabander et M. Arnoux.

La chambre, dans sa séance du 5 novembre 2024, a formulé ses observations provisoires. Elles ont été transmises, par courriers du 17 janvier 2025, aux directeurs généraux précédents et en fonctions, et à un tiers, pour ce qui le concernait.

Après avoir examiné les réponses reçues, la chambre, dans sa séance du 27 février 2025, a arrêté les observations définitives qui suivent. Elles portent principalement sur les régularisations de charges locatives, la rénovation énergétique du parc social et la situation financière.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

1 PRÉSENTATION DE L'OFFICE

1.1 Lille Métropole Habitat, le bailleur social de la métropole européenne de Lille

Créé en 2006 à la suite de la fusion des trois offices municipaux de Lille, Roubaix et Tourcoing, Lille Métropole Habitat (LMH) est un office public de l'habitat dont l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de rattachement est la métropole européenne de Lille (MEL).

En 2021, le territoire de la MEL présente un taux de pauvreté de 19,7 % (contre 15,6 % en France métropolitaine) et 22,3 % des logements sont des logements sociaux (contre 15,9 % au niveau national) [1].

Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH), LMH est un établissement public local à caractère industriel et commercial, dont la mission est de construire et réhabiliter des logements locatifs destinés aux personnes à revenus modestes. Il en assure la location, la gestion et l'entretien. Il réalise aussi des opérations d'urbanisme et d'aménagement, et des constructions à vocation d'accession sociale à la propriété.

Tableau n° 1 : Patrimoine de l'office

Données au 31 décembre	2019	2020	2021	2022	2023
Logements en propriété	**32 695**	**32 635**	**32 502**	**32 617**	**32 365**
dont logements conventionnés	32 272	32 004	32 148	32 264	32 021
Type de logement					
Individuels	3 069	3 246	3 023	3 048	3 040
Collectifs	29 626	29 589	29 479	29 569	29 325
Mode de gestion					
Gestion directe	32 695	32 635	32 502	32 617	32 365
Logements spécialisés	**2 939**	**2 639**	**2 675**	**2 675**	**2 675**
dont destinés aux étudiants	2 249	1 949	1 949	1 949	1 949
dont foyers	2 897	2 327	2 633	2 633	2 633
Mode de gestion					
Gestion par des tiers	2 939	2 639	2 675	2 633	2 633
Total de logements	**35 634**	**35 634**	**35 177**	**35 250**	**34 998**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de LMH.

[1] https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200093201#chiffre-cle-3.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

La MEL compte 95 communes, mais les 34 998 logements (au 31 décembre 2023) qui constituent le parc locatif du bailleur sont essentiellement implantés dans quatre communes : Lille (46 %), Roubaix (19 %), Tourcoing (12 %) et Villeneuve-d'Ascq (9 %), 48 autres communes accueillant 14 % du parc. Les logements gérés sont, à 66 %, situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Ils ont été construits, à 46 % avant 1975, et à 38 % entre 1976 et 1995. Ce parc est, à 45 %, situé en zone tendue (zone A), caractérisée par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande.

1.2 La gouvernance de l'office

Le conseil d'administration de LMH se compose de 23 membres :

- 13 représentants de la MEL, dont six sont des conseillers métropolitains et sept des personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, et d'affaires sociales ;
- un membre désigné par la caisse d'allocations familiales du Nord ;
- un membre désigné par l'union départementale des associations familiales 59 ;
- un membre désigné par Action logement ;
- deux membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du Nord ;
- un membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
- quatre représentants des locataires, élus par ceux-ci.

Le président est désigné par le conseil d'administration, parmi les représentants élus de la MEL. En application de l'article R. 421-17 du CCH, il dirige les instances délibérantes et assure un rôle de représentation de l'office. Le directeur général est nommé par le conseil d'administration sur proposition du président. En application de l'article R. 421-18 du CCH, il exerce la direction exécutive de l'office et le représente dans tous les actes de la vie civile.

LMH dispose d'un plan stratégique du patrimoine (PSP) régulièrement remis à jour. Ce document, conformément à l'article L. 411-9 du CCH, définit la stratégie d'adaptation du parc de l'office à la demande de logements et comprend une analyse de l'existant selon trois critères de qualité, d'attractivité et de positionnement sur le marché. Il définit l'évolution à venir du parc et les choix d'investissement qui en résultent.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Ce PSP est conditionné par le plan local de l'habitat (PLH) de la MEL, adopté en juin 2022, dont les objectifs sont :

- de combler le déficit de logements sur le territoire en rénovant 8 200 logements et en en bâtissant 6 200 neufs, chaque année ;
- de proposer 30 % de logements sociaux additionnels pour les familles les plus précaires ;
- de continuer le renouvellement des quartiers anciens dégradés ;
- d'aider à la rénovation énergétique de 5 200 logements privés et 3 000 logements sociaux par an ;
- de combattre les marchands de sommeil et renforcer l'encadrement des loyers ;
- de sécuriser les publics vulnérables en procurant des structures spécifiques ;
- de mettre à disposition 450 places d'aires de passage, 10 terrains provisoires et près de 150 logements sociaux supplémentaires, à travers le plan métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Le PSP adopté en 2022 prévoit une intervention massive dans les quartiers en difficultés, sur lesquels le patrimoine est souvent dégradé, avec un plan d'investissement de 320 M€ sur 10 ans. Ce plan prévoit 8 300 réhabilitations lourdes (environ 80 000 € par logement), 1 300 réhabilitations dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), et 2 100 démolitions (essentiellement dans le cadre du NPNRU).

La convention d'utilité sociale (CUS) signée avec l'État s'appuie sur le PSP. Ce document fixe à LMH des objectifs de développement et de diversification de l'offre, d'amélioration de l'attractivité du parc, de peuplement (visant les objectifs définis dans la convention intercommunale d'équilibre territorial de la MEL), de ventes et de gestion sociale. Le rapport d'évaluation à mi-parcours de cette CUS, co-signé par la présidente de LMH et le préfet du Nord, note un retard dans la réalisation de la politique d'investissement.

Une mise à jour des objectifs du PSP a été adoptée par le conseil d'administration en mai 2024. Il prévoit désormais 12 000 réhabilitations entre 2024 et 2035, pour un coût moyen de 85 000 € par logement, et un investissement total de 1,2 Md€. Les travaux de maintenance sont évalués à 500 M€ durant cette période.

Afin d'asseoir la capacité financière de l'office pour assurer ses engagements en termes d'investissement, la MEL et LMH envisagent une augmentation de ses fonds propres, ce qui supposerait un changement de statut afin de pouvoir accueillir un investisseur. Un appel à manifestation d'intérêt a été publié dans ce sens par la MEL en septembre 2024, avec l'objectif d'aboutir à une décision courant 2025.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

LMH est le bailleur social de la métropole européenne de Lille. Avec 35 000 logements, dont une grande proportion est située dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, le bailleur accueille un public plus défavorisé que la moyenne. Son parc est pour partie ancien, et nécessite des investissements à un rythme plus soutenu qu'actuellement.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

2 LA RÉGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES

La guerre en Ukraine et la reprise économique après la crise sanitaire ont entraîné une forte augmentation des prix du gaz et de l'électricité.

Ce contexte inflationniste a entraîné une hausse des charges de LMH, et notamment de celles récupérables auprès des locataires. Elles ont été contestées par certains de ceux ayant été les plus touchés par ce phénomène.

2.1 Les charges récupérables

Les charges récupérables sont des sommes accessoires au loyer principal, exigibles par le bailleur, en contrepartie des services dont le locataire profite directement. Le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du CCH et fixant la liste des charges récupérables répertorie, notamment, les charges générales (charges communes, contrat d'entretien des équipements collectifs et individuels, entretien des communs, charges de personnel, etc.) et les dépenses relatives à la consommation d'eau, d'électricité et de gaz.

Chaque année, LMH réalise une régularisation des charges locatives qu'il présente au conseil de concertation locative. Cette opération prend en compte la consommation réelle propre au locataire en volume (eau froide, eau chaude, chauffage, etc.) et le coût de ce volume fourni par le prestataire.

L'office calcule l'écart entre les acomptes mensuels versés par les locataires et les dépenses réellement payées par le bailleur. La régularisation donne lieu à un remboursement ou à une facturation de cette différence.

En fonction de la résidence, du bâtiment et de l'entrée, la répartition des charges peut être calculée au logement ou à la surface. Pour une répartition à la surface, la méthode de calcul repose sur le principe de la surface corrigée ou utile : la surface corrigée correspond à la surface habitable majorée des équivalents en mètres carrés des équipements du logement ou du bâtiment, alors que la surface utile correspond à la surface habitable et ses annexes.

La méthode de calcul des charges récupérables appliquée par le bailleur n'appelle pas d'observation de la chambre.

Le service de quittancement de LMH associe manuellement les factures d'eau, d'électricité et de gaz, reçues via la plateforme Chorus[2], aux 32 379 comptes locataires présents dans son logiciel métier de gestion HLM. Ce travail étant chronophage, et afin d'éviter les erreurs de traitement, le bailleur a décidé, en 2024, d'automatiser le rapprochement entre Chorus et le logiciel métier pour les factures d'électricité. L'office travaille actuellement à l'automatisation des factures d'eau et de gaz.

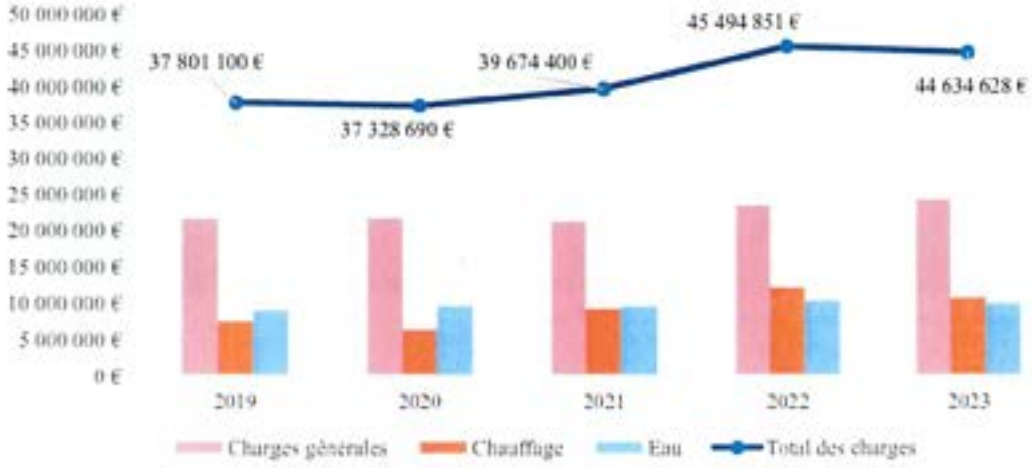
[2] Système informatique financier du secteur public.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

2.2 L'évolution des charges liées aux coûts de l'énergie

Entre 2019 et 2023, les charges locatives ont augmenté de 18 %, passant de 37,8 M€ à 44,6 M€. Elles atteignent leur niveau le plus haut en 2022 (45,4 M€), soit une hausse de 15 % par rapport à 2021.

Graphique n° 1 : Évolution des charges locatives



Source : chambre régionale des comptes, à partir des chiffres de Lille Métropole Habitat.

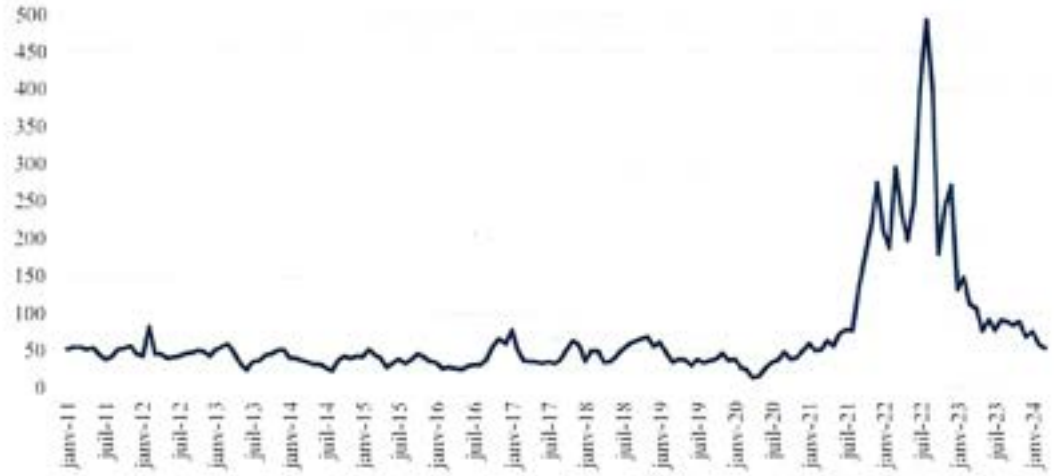
Les charges à caractère général croissent de 13 % de 2019 (21,4 M€) à 2023 (24,1 M€), notamment en raison de la hausse des dépenses relatives aux contrats d'exploitation (+ 19 %), de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (+ 19 %) et des factures d'électricité (+ 78 %).

L'évolution de ces dernières s'explique par l'augmentation du prix de l'électricité dès la fin de l'année 2021, corrélée aux cours du gaz. Le contrat d'électricité, signé en mai 2020, avec un prix de référence fixé à 60 € le MWh, est arrivé à échéance en mai 2022. LMH a été contrainte de signer un nouveau contrat, alors que le cours de l'électricité était proche d'un sommet historique (voir graphiques n° 2 et n° 3). Ce contrat avec Engie, d'une durée de deux ans, présente des prix en très forte hausse (par exemple, le coût hors taxes du MWh « heures pleines hiver C2 tarif vert » passe de 79,57 € en 2020 à 469,90 € en 2023).

Ainsi, les charges relatives à l'électricité ont augmenté de 57 % entre 2021 (2,5 M€) et 2022 (4 M€), et atteignent 4,8 M€ en 2023.

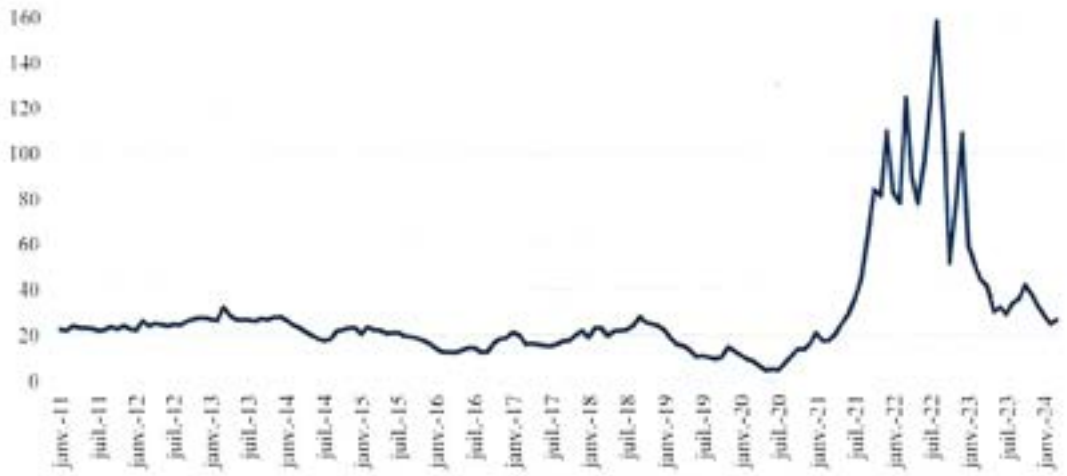
Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Graphique n° 2 : Évolution du cours mensuel moyen de l'électricité sur le marché spot de l'European Power Exchange (EPEX) pour la France (en € par MWh)



Source : chambre régionale des comptes, à partir des données communiquées par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires / EPEX spot.

Graphique n° 3 : Évolution du cours mensuel moyen du gaz livré en France sur le marché spot (en € par MWh)



Source : chambre régionale des comptes, à partir des données communiquées par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires / DGEC / Reuters.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Tableau n° 2 : Évolution des charges à caractère général

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Total des charges générales	**21 447 511**	**21 538 586**	**21 083 604**	**23 322 736**	**24 189 381**
dont contrats d'exploitation	5 176 658	5 784 279	5 333 072	5 586 315	6 153 400
dont contrat d'électricité	2 698 481	2 504 377	2 567 832	4 030 476	4 811 465
dont taxe d'enlèvement des ordures ménagères	4 580 964	4 595 823	4 588 275	4 696 330	5 451 034
dont produits d'entretien et ampoules	129 776	96 494	91 147	69 370	89 431
dont charges de personnel	8 507 261	8 166 365	8 127 938	7 955 358	7 190 675

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de LMH.

À ces charges à caractère général, s'ajoutent les charges de chauffage, en progression de 44 % sur la période.

Tableau n° 3 : Évolution des charges de chauffage

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Total des charges de chauffage	**7 359 117**	**6 246 249**	**9 094 755**	**11 899 948**	**10 613 915**
dont chauffage au gaz	6 214 766	5 176 379	7 820 945	10 376 268	8 495 544
dont chauffage électrique	874 409	824 942	966 374	1 199 688	1 783 585
dont chauffage mixte bois	269 941	244 928	307 436	324 010	334 786

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de LMH.

Concernant le chauffage au gaz, ce poste a augmenté de 37 % entre 2019 (6,2 M€) et 2023 (8,4 M€), et il atteint son niveau le plus haut en 2022 (10,3 M€) soit une hausse de 33 % par rapport à 2021 (7,8 M€).

Les charges relatives au chauffage électrique ont connu la même évolution sur la période. Elles sont passées de 0,8 M€ en 2019 à 1,7 M€ en 2023 (+ 104 %), avec notamment des hausses importantes entre 2021 et 2022 (+ 24 %), et entre 2022 et 2023 (+ 49 %). Ces augmentations sont intervenues durant le renouvellement du contrat d'électricité.

Enfin, les dépenses d'eau (qui incluent parfois le coût du chauffage de l'eau, et dépendent donc du coût de l'énergie) progressent de 9 %, passant de 8,9 M€ en 2019 à 9,8 M€ en 2023. Elles atteignent leur niveau le plus haut en 2022 (10,2 M€).

2.3 Les conséquences de cette régularisation sur les locataires

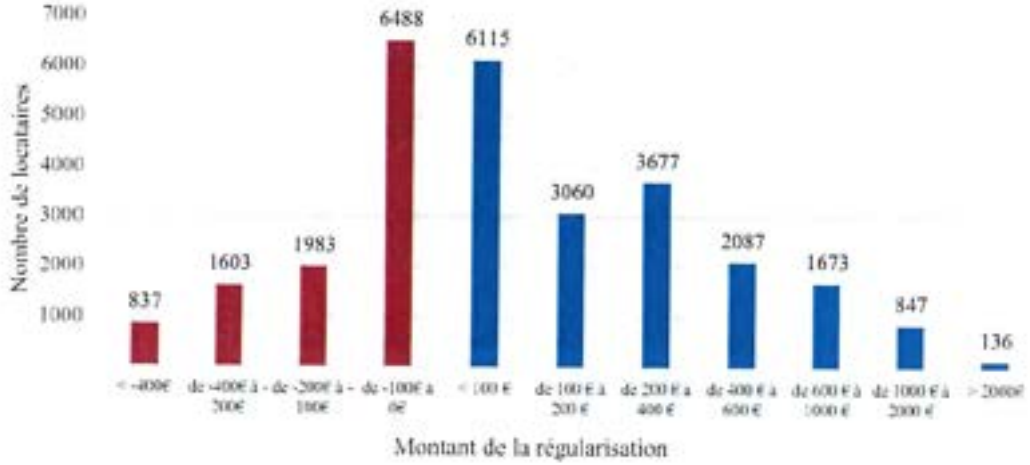
2.3.1 Des résidents inégalement concernés

Les régularisations de charges de 2022 et 2023 ont eu des conséquences inégales sur les locataires.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

En 2022, bien que 10 911 locataires (soit 38 %) aient bénéficié du remboursement d'un trop-perçu compris entre 1 € et 500 €, 17 595 résidents (soit 62 %) ont eu à payer une régularisation de charges : 52 % ont eu à régler un complément compris entre 1 € et 200 €, 33 % entre 200 € et 600 €, et 15 % ont eu une régularisation supérieure à 600 €.

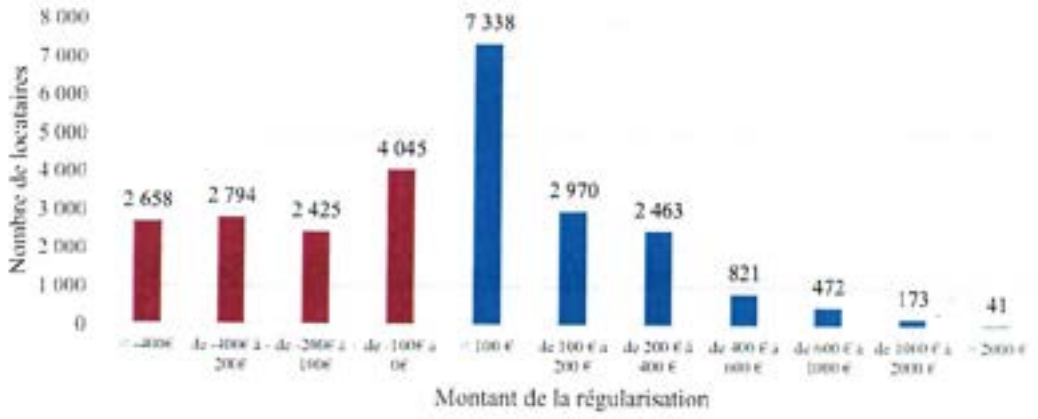
Graphique n° 4 : Régularisation des charges 2022



Source : chambre régionale des comptes, à partir des chiffres de Lille Métropole Habitat.

En 2023, 11 922 locataires (soit 45 %) ont bénéficié du remboursement d'un trop-perçu compris entre 1 € et 500 € et, bien qu'en baisse par rapport à 2022, 14 278 résidents (soit 54 %) ont dû payer un complément de charges. Parmi ces locataires débiteurs, 72 % ont eu une régularisation de charges inférieure à 200 €, 23 % une régularisation comprise entre 200 € et 600 €, et 5 % ont eu à payer un complément supérieur à 600 €.

Graphique n° 5 : Régularisation des charges 2023 à payer par les locataires



Source : chambre régionale des comptes, à partir des chiffres de Lille Métropole Habitat.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Par ailleurs, sur les 855 résidences du parc de LMH, ce dernier en a identifié 11 pour lesquelles les régularisations des charges de 2022 et 2023 sont les plus élevées, notamment en raison de la hausse du coût de l'énergie, du système (le plus souvent électrique) et des habitudes de chauffage, mais également de l'ancienneté des bâtiments (annexe n° 1).

À titre d'exemples, les charges de chauffage électrique de la résidence du Nouveau Siècle ont augmenté de 16 % en 2022 et de 35 % en 2023. Celles de la résidence La Chapelle ont progressé de 28 % en 2022 et de 56 % en 2023.

Concernant le chauffage au gaz, les charges de chauffage de la résidence Sylvère Verhulst ont cru de 146 % en 2022 avant de diminuer de 33 % en 2023 : cette résidence utilise un réseau de chaleur particulier, qui n'est pas opéré par LMH. Le contrat de fourniture de gaz de LMH était, jusqu'à octobre 2022, indexé sur l'indice Insee CPF 35-23 « Commerce du gaz par conduites », qui a évolué de 72 en janvier 2021 à 274 en septembre 2022. Durant la forte hausse des cours en 2022, le fournisseur de gaz a activé une clause du contrat permettant un changement d'indice, et le contrat est désormais indexé sur l'indice PEG EEX *Month ahead*[3], qui est passé de 112 en octobre 2022 à 45 un an plus tard.

2.3.2 Les mesures d'accompagnement mises en place par LMH

Afin d'accompagner les locataires les plus touchés par les régularisations de charges de 2022 et 2023, le bailleur a mis en place plusieurs mesures.

LMH a accru ses actions de communication pour informer les résidents et leur expliquer le fonctionnement et le calcul des régularisations de charges : publication sur le site internet du bailleur et dans les espaces clients d'une notice explicative, distribution de prospectus, envoi de courriers pédagogiques et mise en place de 14 points de permanence pour accueillir 1 370 résidents.

L'office a également encouragé et accompagné ses locataires à effectuer des demandes d'aides auprès du fonds de solidarité pour le logement de la MEL. Ce dispositif permet au demandeur qui a des difficultés pour payer des frais liés à son logement, tels que les factures d'électricité, de gaz ou d'eau, d'obtenir une aide financière ponctuelle de la métropole. Il en a résulté l'acceptation de 735 dossiers de locataires de LMH en 2022 et 1 610 en 2023.

Par ailleurs, afin d'accompagner les locataires dans le règlement de leurs dettes, le bailleur pratique couramment un échelonnement des créances et envisage d'instaurer une révision des acomptes mensuels en cours d'année.

Enfin, afin de maîtriser au maximum l'évolution des coûts de l'électricité, LMH a changé de fournisseur d'électricité en signant un contrat basé sur le rachat d'énergie en fonction des prix du marché. Il est accompagné par un assistant à maîtrise d'ouvrage, et l'office a recruté, en 2024, un responsable des « fluides énergies » pour suivre quotidiennement l'évolution des coûts de l'énergie et l'optimisation énergétique.

---

[3] Indice à terme d'un mois de la bourse d'échange EEX.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La demande d'énergie engendrée par la reprise économique post-Covid, dans un contexte de raréfaction des sources d'approvisionnement en gaz due à la guerre en Ukraine, a provoqué, au cours de l'année 2022, une forte hausse des cours du gaz et, corrélativement, de l'électricité. Les contrats de fourniture électrique de LMH arrivaient à échéance précisément à cette période. Alors que le nouveau contrat de fourniture de gaz, indexé, connaissait une forte hausse du coût de fourniture, les charges locatives ont ainsi parfois été très supérieures aux acomptes payés mensuellement avec le loyer. Les régularisations de charges en résultant pour 2022 ont été supérieures à 600 € pour 15 % des locataires.

Le bailleur a pris, à l'attention des locataires se trouvant en difficulté de ce fait, des mesures de communication, d'aide et d'accompagnement qui ont permis de limiter les conséquences de ces évènements. Un mécanisme de révision des acomptes de charges en cours d'année devrait permettre de limiter à l'avenir des à-coups de ce type.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

3 LA POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE ET DE RÉNOVATION THERMIQUE DES BÂTIMENTS

3.1 La politique générale d'économie d'énergie

Les charges de chauffage des logements sont récupérées auprès des locataires. Les organismes de HLM n'ont donc pas d'incitation financière directe à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Pour autant, leur objet social et leur intérêt est de limiter les charges des locataires, afin de limiter les créances impayées.

La convention d'utilité sociale (CUS) de 2019-2025 aborde les enjeux énergétiques, au titre de l'amélioration de l'attractivité du parc existant, et précise que, dans le cadre de réhabilitations alliant sécurité, performance énergétique et confort, LMH recherchera des cofinancements européens au titre de l'efficacité énergétique. Sont ainsi particulièrement visés les logements classés en étiquettes de diagnostic de performance énergétique (DPE) D et E, avec un des gains énergétiques moyens visés de respectivement 50 % et 64 %. La CUS prévoit 500 rénovations par an conduisant à une amélioration de l'étiquette énergétique.

La CUS, signée avec l'État, repose sur le plan stratégique du patrimoine (version 2018-2028) de LMH. Le cadre méthodologique suivi pondère quatre critères (commercial, technique, social et financier) : la rubrique DPE/GES représente 40 % du critère technique.

Tableau n° 4 : Situation mentionnée au PSP 2018-2028

Classe DPE	Nombre de logements	%
A et B	1 407	4 %
C	10 244	32 %
D	11 019	34 %
E, F et G	9 483	29 %

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données PSP 2018-2028. Ces DPE suivent la réglementation antérieure à 2021, et ne sont plus valables.

Ce plan n'aborde que brièvement la question de la rénovation énergétique, dont il ne fait pas un objectif en soi. Il mentionne cependant une programmation de 8 000 rénovations, qui concerneront, entre autres, les 3 500 logements les plus énergivores du parc. Une partie substantielle de ces derniers peut toutefois être concernée par le programme de vente (3 000 logements à l'étude), et surtout par les réhabilitations (1 081 logements) et démolitions (1 602 logements) prévues dans le cadre du NPNRU.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets[4] a introduit un critère de consommation énergétique dans la définition du caractère décent d'un logement. Sont ainsi programmées les interdictions de mise en location de logements selon des seuils de consommation suivants :

- à partir du 1er janvier 2025, des logements de classe DPE G ;
- à partir du 1er janvier 2028, des logements de classe DPE F ;
- à partir du 1er janvier 2034, des logements de classe DPE E.

Ces dispositions constituent actuellement la seule contrainte légale des bailleurs sociaux concernant la rénovation énergétique.

Concernant les contrats de fourniture d'énergie (P1), de conduite et de maintenance des équipements (P2) et de remplacement des équipements (P3), LMH passe des marchés avec intéressement : 122 résidences sont concernées par ce type de contrats, où le prestataire est incité par un intérêt financier à conduire et à maintenir les équipements de chauffage de manière à ce que la consommation d'énergie soit moindre.

3.2 La rénovation énergétique de la résidence Brève-Brueghel

Parmi les opérations de rénovation énergétique de LMH effectuées durant la période du contrôle, la chambre a observé celle de la résidence Brève-Brueghel à Villeneuve-d'Ascq, qui compte 290 logements pour 19 500 m² habitables, et a été construite au début des années 1980. Elle est raccordée au réseau de chaleur Villae pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Les travaux se sont étalés de mi-2019 à fin 2021, alors que la résidence est restée habitée. Ils prévoyaient notamment une nouvelle isolation par l'extérieur, le remplacement des menuiseries extérieures et la réfection des toitures terrasses. Il s'agissait également de lutter contre des infiltrations d'humidité.

LMH a lancé à ce sujet un marché public global de performance. Son titulaire s'est engagé pour ce qui concerne les performances de qualité sanitaire de l'eau, de température de l'eau chaude sanitaire, de consommation énergétique des parties communes et privatives, et de disparition des infiltrations et humidité dans les logements. Le marché prévoit une prise en charge pendant huit ans des contrats de maintenance pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'entretien des terrasses. D'autres travaux ont été programmés après la réhabilitation (ascenseurs, sols, peintures, remplacement des radiateurs, etc.).

Le programme (17,7 M€, soit 61 000 € par logement) a été financé essentiellement par emprunt (dont deux éco-prêts sur 25 et 30 ans). La MEL a accordé une subvention de 2 500 € par logement, soit 0,72 M€.

[4] Dite loi « Climat et résilience ».

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

L'opération visait à passer d'un DPE D (200 kWh/m²/an en moyenne) à C (moins de 104 kWh/m²/an), l'objectif étant d'économiser 131 000 MWh_{Cumac}[5]. Elle a été approuvée par un accord local avec les associations représentant les locataires en octobre 2018. Les délais et coûts prévus ont été respectés. La résidence a obtenu l'étiquette DPE C.

Graphique n° 6 : Consommations mensuelles d'énergie facturées, en MWh

Source : chambre régionale des comptes, à partir des factures Villae. 2023 jusque novembre seulement.

La consommation d'énergie dépend de la température extérieure[6]. La rigueur climatique est couramment exprimée en degrés jours unifiés (DJU). Il est, par convention, considéré qu'avec une température extérieure de 18°C, le chauffage n'est pas nécessaire. Un DJU correspond alors à un degré d'écart pendant une journée. Une température extérieure de 0°C pendant 10 jours correspond ainsi à 180 DJU. Les DJU, en quantifiant la rigueur hivernale, permettent de quantifier le besoin de chauffage d'un local tertiaire ou d'habitation.

En rapportant la consommation d'énergie aux DJU, on peut constater que la performance énergétique des bâtiments concernés a augmenté après les travaux, passant de 1,29 MWh par DJU entre 2016 et 2020 à 0,83 MWh par DJU en 2022 et 2023. À rigueur climatique constante, la résidence consomme 36 % d'énergie en moins.

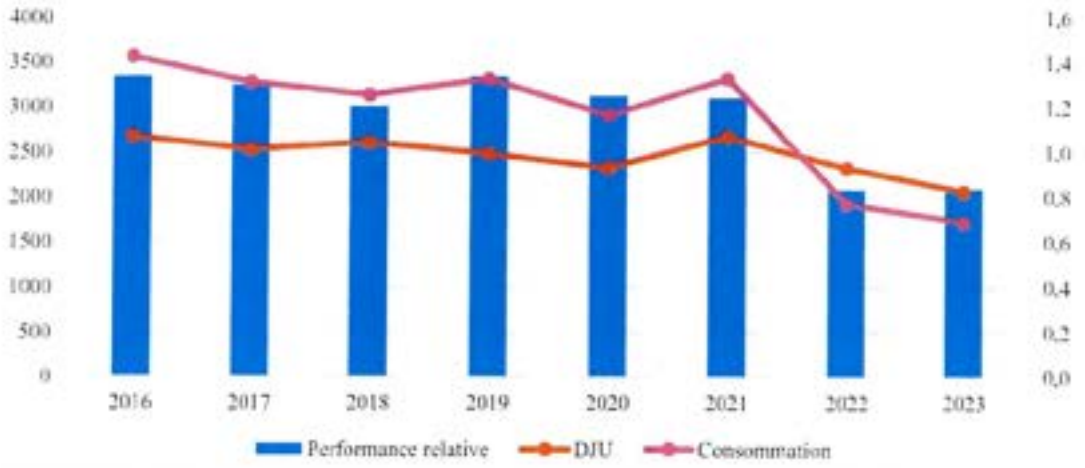
---

[5] L'abréviation « cumac » provient de la contraction des mots « cumulée et actualisé ». Il fait référence à l'unité de qualification d'un kWh utilisée pour le calcul des certificats d'économies d'énergie.

[6] La consommation du cas étudié concerne également l'eau chaud sanitaire, qui dépend moins de la température extérieure, mais est minoritaire dans le total.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Graphique n° 7 : Consommation annuelle (en MWh), DJU et performance (en MWh par DJU, échelle de droite)



Source : chambre régionale des comptes, à partir des factures Villae. 2023 jusque novembre seulement.

La résidence est ainsi passée de 170 kWh/m²/an à 93 kWh/m²/an pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Il apparaît ainsi que les DPE antérieurs aux travaux surévaluaient les consommations[7].

L'arrêté du 16 mars 2023 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les réseaux de chaleur fixe les ratios à retenir pour l'établissement des DPE des bâtiments concernés. Le réseau Pont-de-Bois (Villea) émet 0,211 kg de CO_2 par kWh livré.

Les émissions de carbone de la résidence étaient de 700 tonnes par an (soit 36 kgCO_2/m²/an) avant les travaux (de 2016 à 2019), pour s'établir à 384 t/an (soit 20 kgCO_2/m²/an).

Les DPE réalisés après travaux suivent la nouvelle réglementation sur les DPE, applicable au 1er janvier 2021. Celle-ci, outre de nouvelles méthodes de calcul, dispose qu'un logement d'une classe donnée doit respecter un critère de consommation d'énergie et, désormais, d'émissions de CO_2 :

- Classe A : moins de 70 kWh/m² par an et de 6 kg CO_2/m² par an ;
- Classe B : 71 à 110 kWh/m² par an et 7 à 11 kg CO_2/m² par an ;
- Classe C : 111 à 180 kWh/m² par an et 12 à 30 kg CO_2/m² par an ;
- Classe D : 181 à 250 kWh/m² par an et 31 à 50 kg CO_2/m² par an ;
- Classe E : 251 à 330 kWh/m² par an et 51 à 70 kg CO_2/m² par an ;
- Classe F : 331 à 420 kWh/m² par an et 71 à 100 kg CO_2/m² par an ;
- Classe G : plus de 421 kWh/m² par an et de 101 kg CO_2/m² par an.

[7] D'autant plus qu'ils ne tenaient pas compte d'autant de postes de consommation que les DPE rénovés en 2021.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Si la consommation d'énergie seule aurait pu permettre de passer en étiquette B, les émissions de CO_2 sont à l'origine d'un classement en C.

Les certificats d'économies d'énergie (CEE)

Le dispositif des CEE est en place dans plusieurs pays européens. Les « obligés » (fournisseurs d'énergie et gros consommateurs) doivent réaliser des économies d'énergie ou encourager des non obligés à en faire par le moyen de certificats qui leur sont rachetés.

Un non obligé qui réalise un investissement favorable aux économies d'énergie peut se voir crédité par un obligé. Ceci suppose une estimation des économies réalisées, qui passe, pour la rénovation d'un bâtiment, par l'application de critères d'appréciation selon une nomenclature de travaux réalisés.

L'estimation de l'économie d'énergie totale relève d'un calcul du cumul, sur la durée de vie de l'équipement, auquel est appliqué un coefficient d'actualisation de – 4 % : on considère donc, par convention, que, sur sa durée de vie, l'équipement perdra chaque année 4 % de son efficacité.

On obtient alors une quantité d'énergie cumulée actualisée (souvent exprimée en MWh_{Cumac}).

Les travaux réalisés permettent donc une économie réelle d'environ 1 500 MWh, soit 316 tonnes de CO_2 par an. Si ces travaux réalisés étaient amortis en moyenne sur 40 ans, et sans appliquer le coefficient d'actualisation prévu pour le calcul des CEE, le cumul des émissions évitées de CO_2 serait donc de 12 640 tonnes. Le coût de la tonne de carbone évitée dépasse ainsi 1 400 €.

Pour l'application des CEE, les gains sont estimés de manière théorique, selon une nomenclature de travaux qui prétend évaluer, composant par composant, les économies d'énergie qui seront permises à l'avenir par une opération (dans le cas d'espèce, 10 fiches CEE décrivent des travaux d'isolation de murs, de changement de fenêtres, de changement de VMC, etc.). Selon cette méthode de calcul, les travaux effectués permettraient d'économiser à l'avenir un total de 161 000 MWh_{Cumac}[8]. Ce total apparaît très surévalué, puisqu'on peut attendre, à partir d'une économie observée d'environ 1 500 MWh par an, un total cumulé de 60 000 MWh d'économies sur 40 ans, sans même pratiquer d'actualisation (en faisant donc l'hypothèse que les travaux ne perdront aucune efficacité pendant cette durée).

Ces CEE représentent une recette financière[9] de 0,8 M€ pour LMH.

On observe ainsi une différence substantielle entre les consommations observées et les consommations estimées par les DPE avant la réforme de 2021, alors que les CEE demeurent largement surévaluées.

Il convient cependant de tenir compte du fait que les travaux en question correspondent également à une amélioration générale de l'état et du confort des bâtiments, et qu'ils engendreront des économies financières pour les locataires qui, si elles sont inférieures aux prévisions, n'en restent pas moins substantielles.

[8] Selon le mécanisme des CEE, ces 161 000 MWh se décomposent en 38 000 MWh « classiques » et 123 000 MWh « précarité », les CEE précarité donnant lieu à des sous-objectifs pour les obligés concernant un public spécifique, et donnant lieu *in fine* à une valorisation financière distincte des CEE classiques.

[9] CEE classiques + CEE précarité.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La convention d'utilité sociale en vigueur ne prévoit que 500 réhabilitations par an conduisant à une amélioration de l'étiquette DPE, alors que le parc de LMH comptait, lors de la rédaction de ce document, 9 500 logements étiquetés E, F et G. La politique d'économie d'énergie de l'office repose également sur des contrats de chauffe prévoyant un intéressement financier des prestataires.

L'étude par la chambre d'un programme de rénovation énergétique concernant 290 logements fait apparaître une économie réelle de 36 %. Si les DPE, dans leur nouvelle version, s'approchent mieux de la réalité observée, les certificats d'économies d'énergie surévaluent très fortement les résultats de l'opération. Le coût de la tonne de CO_2 évitée est d'environ 1 400 €. L'opération conduit également à une amélioration du confort des locataires et à des réductions de charges locatives substantielles.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

4 LA QUALITÉ DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE ET LA SITUATION FINANCIÈRE

4.1 La qualité de l'information comptable et financière

4.1.1 L'information financière et l'adoption des comptes

Conformément à l'article L. 421-21 du CCH, LMH adopte chaque année son budget prévisionnel en décembre de l'exercice N- 1 et arrête les comptes annuels en mai.

Tableau n° 5 : Calendrier d'adoption des documents budgétaires

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Adoption du budget prévisionnel	20/12/2018	12/12/2019	16/12/2020	13/12/2021	12/12/2022	21/12/2023
Adoption des comptes annuels	26/05/2020	27/05/2021	25/05/2022	12/05/2023	28/05/2024	-
Dépôt des comptes annuels sur la plate-forme Harmonia	15/07/2020	16/07/2021	15/07/2022	12/10/2023	-	-

Source : chambre régionale des comptes, à partir des délibérations du conseil d'administration.

Le conseil d'administration débat sur les orientations budgétaires, le jour du vote du budget, en s'appuyant sur un rapport sur les orientations budgétaires qui présente le contexte annuel, les évolutions des principaux postes du compte de résultat, la capacité d'autofinancement et le financement des investissements, et l'état prévisionnel des recettes et des dépenses. Cette pratique n'est pas conforme à l'article R. 423-6 du CCH qui dispose que *« Le conseil d'administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci »*.

Rappel au droit n° 1 : inviter le conseil d'administration à délibérer sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédent l'examen de celui-ci, conformément à l'article R. 423-6 du code de la construction et de l'habitation.

À la suite de ses observations provisoires, la chambre constate qu'un débat sur les orientations budgétaires a eu lieu en préparation du budget pour 2025.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

4.1.2 La fiabilité des comptes

Le bailleur applique le règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n° 2014-03, mis à jour par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, et le nouveau règlement ANC 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. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 sont établis conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes de logements sociaux à comptabilité privée.

Le commissaire aux comptes a certifié sans réserve que les comptes annuels étaient, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et qu'ils donnaient une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale, sur l'ensemble de la période 2019 à 2022.

4.1.2.1 Les créances sur les locataires

Les créances détenues sur les locataires ont progressé de 12 % sur la période. Elles s'élèvent à 24,4 M€ en moyenne annuelle. Cette hausse a pour origine celle des charges récupérables liées au coût de l'énergie, et la suspension des aides personnalisées au logement lorsque le locataire est en impayé. Le volume de créances s'accroît alors plus rapidement.

Tableau n° 6 : Créances clients

En €	2019	2020	2021	2022	2023
411 - locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	16 909 886	16 057 114	16 031 290	17 537 706	21 018 498
416 - créances clients douteux ou litigieux	8 026 593	7 455 012	6 661 585	5 880 628	6 824 681
Total des créances clients	24 936 479	23 512 127	22 692 876	23 418 334	27 843 179

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états réglementaires de l'office.

Bien que le montant des loyers impayés ait nettement diminué de 2019 à 2022 (- 27%) grâce à un important travail d'apurement des créances clients et à une réorganisation de la filière recouvrement, les créances clients douteux ou litigieux ont augmenté en 2023 (+ 16%) pour atteindre 6,8 M€, en raison du contexte inflationniste et du prix des énergies.

L'office réalise un suivi de ses créances, grâce au logiciel IKOS, et enregistre celles des locataires dont la durée est inférieure à 12 mois, au compte 411 « autres créances clients ». Lorsqu'elles dépassent 12 mois, la direction de la performance et de la gestion financière considère qu'il y a un risque pour le bailleur de ne pas la recouvrer. Il la comptabilise alors au compte 416 « créances clients douteux ou litigieux ».

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Tableau n° 7 : Créances locataires (comptes 411 et 416) en fonction de l'encours de dette

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Créances loyers à échoir	2 197 363	2 283 927	2 696 059	2 428 374	3 459 178
Inf. ou égale à 3 mois	9 729 683	9 941 261	10 144 927	10 194 393	11 397 168
Entre 3 et 6 mois	2 372 151	1 990 314	1 952 127	2 328 533	3 007 972
Entre 7 et 12 mois	2 586 413	2 150 054	1 870 256	2 586 407	3 154 179
Supérieure à 12 mois	8 050 870	7 146 569	6 029 507	5 880 628	6 824 681
Total des créances	**24 936 479**	**23 512 127**	**22 692 876**	**23 418 334**	**27 843 179**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de l'office.

4.1.2.2 Les provisions pour créances clients douteux ou litigieux

Les provisions pour créances locataires douteux et litigieux représentent 9,3 M€ par an en moyenne entre 2019 et 2023 et le solde au 31 décembre de l'année N est systématiquement repris au 1er janvier suivant, en tenant compte des dotations et reprises réalisées sur chacun des exercices.

Conformément à l'article D. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation et du règlement ANC n° 2015-04, l'office calcule une dotation aux provisions pour créances clients douteux ou litigieux sur la base de taux de dépréciation plus exigeants que ceux imposés par la réglementation en vigueur[10], avec trois tranches intermédiaires et un provisionnement total dès lors que l'encours de loyer représente douze mois ou plus.

Tableau n° 8 : Règles de provisionnement pratiquées par l'office pour les créances locataires douteux ou litigieux

	Créance équivalente en mois de loyer			
	Moins de 3 mois de loyer	Entre 3 et 6 mois de loyer	Entre 7 et 12 mois de loyer	Supérieure à 12 mois de loyer
Locataires en place	6 %	30 %	50 %	100 %
Locataires sortis	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes de résultat de l'office.

[10] Article D. 423-1-5 du CCH : « *Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires, par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an, font l'objet d'une dépréciation en totalité* ».

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Tableau n° 9 : Provisions réalisées par l'office pour les créances locataires

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Créances loyers à échoir	0	0	0	0	0
Inf. ou égale à 3 mois	583 781	587 685	608 699	611 669	683 833
Entre 3 et 6 mois	711 645	597 095	585 639	698 561	902 393
Entre 7 et 12 mois	1 293 206	1 075 029	935 130	1 293 206	1 577 092
Supérieure à 12 mois	8 050 870	7 146 569	6 029 507	5 880 628	6 824 681
Total des provisions	**10 639 502**	**9 406 379**	**8 158 974**	**8 484 063**	**9 987 999**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de l'office.

Le calcul des dotations est réalisé automatiquement par le logiciel IKOS, qui suit les créances, assure un traitement mensuel des comptes clients et classe automatiquement la dette dans la tranche permettant de calculer le montant de la provision.

4.1.2.3 Les autres provisions

Depuis 2019, l'office a également constitué des provisions d'un montant moyen de 11,8 M€ par an, pour des travaux de gros entretien, des risques et des charges, et des litiges.

Tableau n° 10 : Évolution des autres provisions de l'office

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Provisions pour gros entretien (c157)	6 914 993	8 496 050	8 556 516	8 254 463	8 418 159
Provisions pour risques (c151)	527 859	383 292	300 626	261 791	1 606 881
Autres provisions pour charges (c153 - c158)	341 628	30 000	0	0	0
Provisions pour litiges	3 255 548	3 024 679	2 974 221	2 805 422	3 287 237
Total	**11 040 028**	**11 934 021**	**11 831 363**	**11 321 676**	**13 312 277**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de l'office.

Les plus importantes sont celles relatives au gros entretien, tel que découlant du plan stratégique de patrimoine. Conformément à l'article 214-9 du plan comptable général, les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels ayant pour objet l'entretien des logements sans prolonger leur durée de vie sont comptabilisées sous la forme de provisions pour gros entretien, d'un montant annuel moyen de 8,1 M€, en hausse de 22 % sur la période.

Les provisions pour litiges sont essentiellement liées à des contentieux avec des locataires pour des troubles de jouissance, des contestations de loyers et de charges, et des sujets liés à l'insalubrité. Elles s'élèvent à 3 M€ par an et sont globalement stables sur la période.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

4.1.2.4 Les immobilisations et les amortissements

L'amortissement est la constatation comptable d'un amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif. Il a pour but d'assurer les ressources nécessaires à son renouvellement, sous la forme d'une dotation. L'office constate une dépréciation de ses immobilisations, au travers des amortissements, à hauteur de 45,7 M€ par an en moyenne entre 2019 et 2023.

Tableau n° 11 : Dotations aux amortissements

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Immobilisations locatives	28 722 125	38 980 245	40 850 560	45 230 197	48 122 936
Autres immobilisations	5 871 607	6 106 444	6 218 898	3 939 631	4 901 458
Total	**34 593 732**	**45 086 689**	**47 069 458**	**49 169 828**	**53 024 395**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états réglementaires de l'office.

Les immobilisations corporelles sont amorties sur une durée de 10 ans, les immobilisations incorporelles, sur une durée de trois ans, et les opérations de construction, sur une durée variant en fonction de la nature des composants : structure, étanchéité, menuiserie, plomberie, ravalement, électricité, chauffage et ascenseur.

Le calcul de la dotation aux amortissements n'appelle pas d'observation de la chambre, dans la mesure où les dispositions indiquées dans les annexes littéraires des comptes sont appliquées par l'office.

Cependant, 1 158 immobilisations incorporelles correspondant essentiellement à des logiciels et à des études, et 2 112 immobilisations corporelles relatives à de l'outillage, du matériel informatique et du mobilier, bien qu'entièrement amorties, sont toujours présentes dans l'état de l'actif.

En l'absence d'inventaire, LMH ne dispose pas d'une vision actualisée de ses immobilisations et n'est pas en mesure de préciser si celles-ci sont toujours utilisées. Or, conformément à l'article 912-1 du règlement ANC n° 2014-03 applicable aux offices publics de l'habitat à comptabilité privée, « *Toute entité tient un livre journal, un grand livre et un livre d'inventaire* ». Par ailleurs, l'article 912-3 du même règlement précise que « *Toute entité contrôle au moins une fois tous les douze mois les données d'inventaire. L'inventaire est un relevé de tous les éléments d'actif et de passif, au regard desquels sont mentionnées la quantité et la valeur de chacun d'eux à la date d'inventaire. Les données d'inventaire sont conservées et organisées de manière à justifier le contenu de chacun des postes du bilan. Les données d'inventaire sont regroupées sur le livre d'inventaire* ».

Rappel au droit n° 2 : réaliser un inventaire physique et comptable des immobilisations, conformément aux dispositions de l'article 912-1 du règlement ANC n° 2014-03.

En réponse aux observations provisoires de la chambre, le directeur de l'office s'engage à réaliser un tel inventaire.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Les provisions et amortissements de LMH sont effectués de manière correcte. L'office devra cependant organiser chaque année le débat d'orientation préalable à l'adoption du budget prévu par le code de la construction et de l'habitation, actualiser son état de l'actif, et réaliser l'inventaire physique et comptable de ses immobilisations.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

4.2 La situation financière de l'office

4.2.1 La formation du résultat et l'autofinancement

4.2.1.1 L'évolution des charges

Au cours de la période contrôlée, l'ensemble des charges de LMH a augmenté de 29 % pour atteindre 251 M€ en 2023.

Tableau n° 12 : Évolution des charges de l'office

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Charges d'exploitation	173 830 372	176 297 427	180 925 391	196 459 722	208 148 279
dont achats liés à la production de stocks immobiliers	1 536 768	550 589	924 866	1 133 061	1 914 918
dont achats non stockés de matières et fournitures	18 929 945	19 729 680	20 773 722	29 707 042	24 825 837
dont sous-traitance générale des travaux relatifs à l'exploitation	12 575 785	14 409 032	13 861 576	15 280 024	19 234 124
dont entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	13 960 811	14 179 470	16 085 389	17 084 549	19 357 173
dont dépenses gros entretien sur biens immobiliers locatifs	5 313 044	4 699 038	4 454 458	4 104 179	4 120 590
dont impôts, taxes et versements assimilés	20 822 981	21 468 148	21 904 025	22 295 173	23 953 161
dont charges de personnel	31 932 256	32 270 366	32 669 274	32 690 267	35 371 937
Charges financières	14 378 300	12 970 392	11 421 562	16 292 028	23 602 026
Charges exceptionnelles	6 632 788	8 571 316	8 227 473	10 727 896	19 312 197
Total des charges	**194 841 460**	**197 839 136**	**200 574 426**	**223 479 646**	**251 062 502**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de Lille Métropole Habitat.

Les charges d'exploitation ont progressé de 20 % entre 2019 et 2023, en raison du contexte inflationniste et de l'évolution du coût de l'énergie.

Les dépenses externalisées relatives à des travaux d'entretien et de réparations courants sur des biens immobiliers locatifs constituent le premier poste de dépense (24 % des charges d'exploitation). Elles représentent 45,3 M€ en moyenne annuelle et ont cru de 30 % sur la période, en raison de l'inflation et de la volonté de LMH d'accroître le volume des travaux réalisés en régie par les agences locales.

Les dépenses de personnel représentant 18 % des charges ont progressé de 11 %, passant de 31,9 M€ en 2019 à 35,3 M€ en 2023, en raison des hausses successives des salaires et de l'embauche de nouveaux agents experts en maîtrise d'ouvrage. Toutefois, la progression de la masse salariale sur cette période est inférieure à l'inflation.

Les achats non stockés de matières et fournitures (12 % des charges) correspondent aux contrats d'électricité et de gaz. Ils ont progressé de 31 %, passant de 18,9 M€ en 2019 à 24,8 M€ en 2023, avec un pic en 2022 (29,7 M€) dû à la hausse du coût de l'énergie.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Par ailleurs, la dette de LMH étant indexée sur le taux du livret A (0,5 % en 2020 et 3 % en 2023), les charges financières augmentent de 64 % sur la période, passant de 14,3 M€ en 2019 à 23,6 M€ en 2023. Cette évolution est également liée à la souscription de nouveaux emprunts en 2023.

Enfin, les charges exceptionnelles ont progressé de 191 % sur la période, passant de 6,6 M€ en 2019 à 19,3 M€ en 2023, à la suite de la constatation en perte, en 2023, d'une opération en VEFA[11] de 2012 pour laquelle le promoteur a défailli.

4.2.1.2 L'évolution des produits

Au cours de la période contrôlée, l'ensemble des produits de LMH a augmenté de 19 % pour atteindre 247,5 M€ en 2023.

Tableau n° 13 : Évolution des produits de l'office

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Produits d'exploitation	187 732 863	192 255 589	196 328 911	204 867 063	217 389 323
dont produits des ventes	3 797 952	3 189 203	939 336	271 042	1 852 915
dont récupération de charges locatives	39 200 251	40 411 036	41 691 339	50 290 114	49 315 836
dont loyers des logements non conventionnés	2 140 376	2 205 290	2 206 659	2 081 010	2 171 624
dont loyers des logements conventionnés	117 184 282	115 791 831	117 051 300	116 869 256	122 006 483
dont prestations de services	2 576 170	2 765 482	2 839 349	36 930	214 096
dont production immobilisée	1 917 595	1 747 166	2 092 637	2 171 904	3 256 342
Produits financiers	813 411	612 049	685 939	1 404 070	2 207 335
Produits exceptionnels	19 258 565	32 483 614	26 586 692	24 818 837	27 913 818
Total des produits	**207 804 839**	**225 351 252**	**223 601 541**	**231 089 970**	**247 510 476**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de Lille Métropole Habitat

Les produits d'exploitation ont cru de 16 % et s'élèvent à 199,7 M€ par an en moyenne. Ils se composent majoritairement des loyers des logements conventionnés (59 %), soit 117,7 M€, qui progressent faiblement sur la période (+ 4 %).

Depuis 2019, l'office a décidé d'augmenter chaque année ses loyers selon la valeur maximale de l'indice de référence des loyers (IRL), plafonné à 3,5 % d'octobre 2022 à avril 2024 par la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, qui comprend un « bouclier loyer », afin de limiter les effets de l'inflation et rendre prévisibles les dépenses que les ménages consacrent à leur logement.

Pour autant, de 2010 à 2016, LMH a choisi de ne pas augmenter les loyers au taux maximal d'évolution fixé par l'État, se privant ainsi de recettes pour l'entretien et le renouvellement de son parc.

[11] Vente en l'état futur d'achèvement.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

La récupération de charges locatives constitue le second poste de produits d'exploitation de l'office (22 %), soit 44,1 M€. Ils progressent de 26 % sur la période avec notamment une hausse importante entre 2021 (41,6 M€) et 2022 (50,2 M€), en raison de l'évolution du coût de l'énergie.

Les produits des ventes de terrains lotis et d'immeubles bâtis ont chuté de 51 %, passant de 3,7 M€ en 2019 à 1,8 M€ en 2023. Cela s'explique principalement par la fin de commercialisation des opérations de prêts sociaux location-accession initiées en 2014.

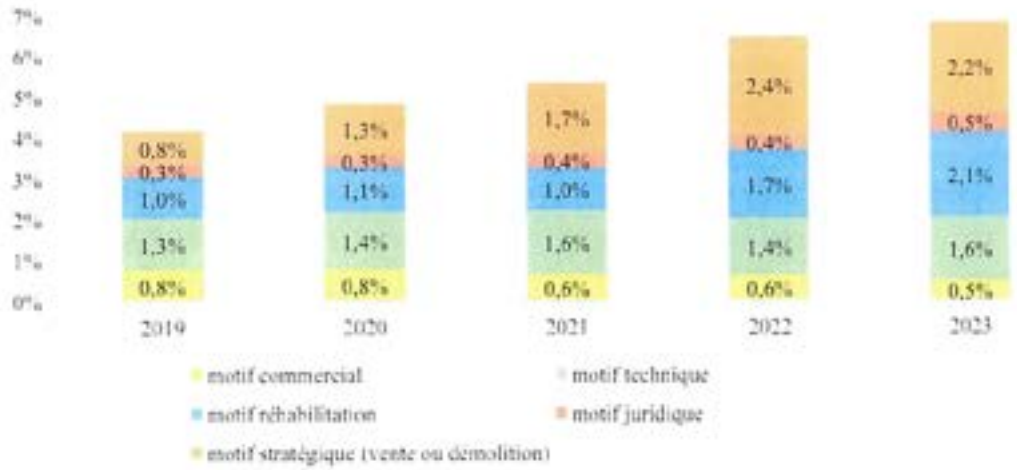
Ces produits d'exploitation sont consolidés par des produits financiers très dynamiques (+ 171 %), qui atteignent 2,2 M€ en 2023. La trésorerie de LMH étant placée sur le livret A, les augmentations du taux d'intérêt et le recours à des dépôts à terme, en contrepartie d'intérêts, ont permis de maximiser ces produits.

Enfin, les produits exceptionnels ont progressé de 45 % et atteignent 27,9 M€ en 2023. Ils correspondent essentiellement à des ventes immobilières, des indemnités d'assurances, des recouvrements de créances et des dégrèvements d'impôts.

4.2.1.3 Le manque de recettes lié à la vacance et aux impayés locatifs

L'office est marqué par un taux de vacance (6,4 % en 2022) supérieur au niveau national (5,4 % en 2022). La vacance globale est composée de la vacance commerciale[12], technique[13], juridique[14], stratégique[15] et liée à la réhabilitation.

Graphique n° 8 : Évolution de la vacance



Source : chambre régionale des comptes, à partir des chiffres de Lille Métropole Habitat.

[12] Elle concerne les logements louables sans ou avec de menus travaux.
[13] Elle concerne les logements dégradés qui nécessitent des travaux de rénovation.
[14] Elle est liée aux sinistres, dommages-ouvrages et squats.
[15] Elle concerne les logements en vente ou en attente de démolition.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Le taux de vacance est passé de 4,8 % en 2019 à 6,8 % en 2023 (2 217 logements vacants). Cette situation s'explique notamment par une hausse du nombre d'opérations de réhabilitation et de démolition ANRU. Le directeur de l'office indique dans sa réponse aux observations provisoires de la chambre prévoir « le maintien d'un taux autour de 3,5 % une fois le NPNRU achevé ».

La vacance technique reste relativement stable sur la période (environ 1,5 %). Elle concerne des logements peu à très dégradés que l'office rénove avant relocation.

Globalement, la vacance a engendré une perte de recettes (64,2 M€ sur la période 2019-2023), à laquelle s'ajoutent les dépenses de remise en état à la relocation, le cas échéant.

Afin de réduire le niveau de vacance technique, LMH a développé, en 2023, un outil de pilotage et de suivi dont l'objectif est de réduire de 18 % le stock de logements vacants et de récupérer un chiffre d'affaires estimé à 1,3 M€.

Tableau n° 14 : Évolution des coûts liés aux risques locatifs

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Coût des impayés locatifs	1 879 000	1 715 000	1 629 000	5 673 000	2 224 000
Coût de la vacance (loyers et charge)	9 815 000	11 573 000	12 539 000	14 247 000	16 022 000
Total des coûts	**11 694 000**	**13 2888 000**	**14 168 000**	**19 920 000**	**18 246 000**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de Lille Métropole Habitat

En 2022, le taux d'impayés locatifs de l'office (6,4 %) est inférieur au niveau national (7,6 %).

Le recouvrement est assuré par les agences de proximité (pour les précontentieux) et le service contentieux du siège (contentieux amiable et judiciaire). L'objectif du bailleur est de détecter l'impayé le plus rapidement possible et de proposer des solutions de soutien au locataire afin de l'accompagner pour résorber sa dette, tout en le maintenant dans son logement.

Le coût des impayés locatifs a diminué entre 2019 et 2021, passant de 1,9 M€ à 1,6 M€. Toutefois, l'évolution du prix de l'énergie et la régularisation des charges ont entraîné une augmentation de celui-ci, à 5,7 M€ en 2022 et 2,2 M€ en 2023.

Globalement, les risques locatifs ont entraîné une perte de recettes estimée par la chambre à 77,3 M€ sur la période.

4.2.1.4 Un résultat net déficitaire

Sur la période contrôlée, LMH est passé d'un résultat net excédentaire de 12,9 M€ en 2019 à un résultat net déficitaire de 3,5 M€ en 2023, soit une baisse de 127 %.

Cela résulte de la diminution de 34 % du résultat d'exploitation, qui passe de 13,9 M€ en 2019 à 9,2 M€ en 2023, en raison de la hausse plus rapide des charges (+ 20 %) que des produits (+ 16 %).

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Pour leur part, bien qu'étant dynamiques, les produits financiers ne permettent pas de compenser le poids des charges financières, et le résultat financier est négatif sur toute la période, même avant la hausse du taux du livret A en 2020. Son déficit se creuse en 2022 (- 14,8 M€) et en 2023 (- 21,3 M€).

Enfin, de 2019 à 2022, le résultat exceptionnel a contribué de façon importante au résultat excédentaire de l'office, mais sa baisse significative de 2023 ne permet plus de compenser le résultat financier déficitaire. Le résultat net de l'office s'en trouve alors dégradé.

Tableau n° 15 : Évolution des résultats d'exercice de LMH

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat d'exploitation	13 902 491	15 958 162	15 403 519	8 407 341	9 241 044
Résultat financier	- 13 564 889	- 12 358 344	- 10 735 623	- 14 887 957	- 21 394 691
Résultat exceptionnel	12 625 777	23 912 298	18 359 219	14 090 941	8 601 621
Résultat net de l'exercice	**12 963 379**	**27 512 117**	**23 027 115**	**7 610 325**	**- 3 552 026**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de LMH.

4.2.1.5 L'évolution de la capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement (CAF) brute d'un organisme de logement social correspond au résultat comptable de l'exercice, corrigé des dotations et reprises sur les amortissements et les dépréciations d'actifs, de l'effet des cessions intervenues au cours de l'exercice, et de la quote-part des subventions d'investissement qui a été virée au résultat. Elle permet d'apprécier le montant de l'excédent d'exploitation qui peut être consacré au remboursement de la dette et au financement des investissements.

La CAF brute suit la même évolution que le résultat net. Après avoir progressé de 12 % entre 2019 et 2020, elle diminue de 18 %, passant de 50,4 M€ en 2020 à 41,5 M€ en 2023.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Tableau n° 16 : Évolution de la capacité d'autofinancement

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net de l'exercice	**12 963 379**	**27 512 117**	**23 027 115**	**7 610 325**	**- 3 552 026**
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	55 607 721	56 799 223	57 756 402	61 459 258	65 920 635
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	- 10 593 827	- 11 862 129	- 13 163 930	- 8 611 458	- 11 390 904
+ valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	3 104 217	5 129 066	2 236 152	7 013 704	7 659 642
- produits des cessions d'éléments d'actif	- 8 489 721	- 20 447 240	- 13 897 739	- 12 025 589	- 10 363 241
- quote-part des subventions d'investissements virée au résultat	- 7 376 637	- 6 705 102	- 6 552 257	- 6 508 685	- 6 725 283
Capacité d'autofinancement (P.C.G)	**45 215 133**	**50 425 934**	**49 405 743**	**48 937 554**	**41 548 823**
-Remboursement d'emprunts locatifs	-33 916 548	- 34 757 021	- 37 395 795	- 35 842 477	- 32 779 611
- Intérêts compensateurs	0	0	0	- 33 623	- 31 039
= Capacité d'autofinancement nette HLM	**14 893 035**	**17 509 805**	**15 275 113**	**16 096 762**	**8 738 173**
Ratio d'autofinancement (R423-9 CCH)	8,6 %	12,2 %	9,2 %	10,0 %	5,7 %
- Remboursement d'emprunts non locatifs	3 594 449	10 943 532	6 760 625	3 035 308	1 892 795
= Capacité d'autofinancement nette du remboursement en capital de l'ensemble des dettes	**11 298 585**	**6 566 273**	**8 514 488**	**13 095 077**	**6 876 417**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états réglementaires de LMH.

L'autofinancement net d'un organisme HLM, tel que défini à l'article R. 423-1-4 du CCH, correspond à sa CAF, de laquelle est retranché le remboursement en capital des emprunts liés à l'activité locative.

Cet indicateur connaît la même évolution que l'autofinancement brut. Il augmente de 18 % entre 2019 et 2020, passant de 14,8 M€ à 17,5 M€, avant d'être divisé par deux durant le reste de la période et de s'établir à 8,7 M€ en 2023.

Pour autant, le ratio défini à l'article R. 423-9 du CCH, qui permet d'apprécier l'autofinancement net rapporté aux produits financiers et d'activité, hors charges récupérables, reste supérieur au seuil de 3 %[16]. Après avoir stagné autour de 10 % entre 2019 et 2022, il atteint son niveau le plus bas en 2023 (5,7 %).

Enfin, la CAF nette du remboursement en capital de l'ensemble des dettes se dégrade également. Elle passe de 11,2 M€ en 2019 à 6,8 M€ en 2023 et connaît son niveau le plus bas en 2021 (6,5 M€).

Alors que le niveau de ses recettes est contraint, LMH a subi plusieurs chocs exogènes successifs (coûts de l'énergie, inflation, hausse des taux d'intérêts), qui ont conduit mécaniquement à une dégradation sensible de ses soldes intermédiaires de gestion.

[16] Le CCH prévoit la mise en œuvre de mesures de redressement si ce ratio est négatif sur un exercice, ou inférieur à 3 %, en moyenne, durant trois exercices.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

4.2.2 Le financement des investissements

4.2.2.1 L'évolution du besoin de financement

Entre 2019 et 2023, LMH a réalisé 364 M€ d'investissement, financé à 79 % par de nouveaux emprunts, 13 % par des fonds propres et 11 % par des recettes liées à l'émission de titres participatifs.

Après avoir baissé entre 2019 et 2020 (- 32 %) pour atteindre leur niveau le plus bas en 2020 (43 M€) sous l'effet de la crise sanitaire, les dépenses augmentent de manière significative sur le reste de la période et s'établissent à 113 M€ en 2023, notamment en raison du contexte inflationniste, qui renchérit le coût des nouvelles constructions, et d'un effort marqué d'investissement, aussi bien pour la réhabilitation que le développement du parc.

Outre le recours à l'emprunt, LMH finance ses investissements en mobilisant ses ressources propres. Ces dernières étant dépendantes des résultats d'exploitation, elles sont en diminution et passent de 11,2 M€ en 2019 à 6,8 M€ en 2023.

4.2.2.2 La gestion de la dette

L'endettement de LMH s'élève à 876 M€ au 31 décembre 2023 et a connu une forte hausse en 2023. Cet à-coup s'explique par une évolution de la politique de prêt de la Banque des territoires, qui exige désormais la mobilisation des emprunts avant la date d'achèvement des travaux.

Pour chaque opération de construction, LMH avait pour habitude de souscrire un emprunt au moment du passage en bureau du prix de revient définitif (PRD), pouvant intervenir plusieurs années après la livraison du bien. En 2023, la Banque des territoires aurait souhaité rapprocher la souscription de l'emprunt de la date réelle d'achèvement des travaux. Cela aurait contraint l'office à rattraper son retard et à contracter des emprunts relatifs à des opérations de construction démarrées entre 2019 et 2022, dont la livraison serait intervenue en 2023, augmentant ainsi le nombre d'emprunts pour cette année.

Par ailleurs, à l'instar de nombreux offices publics de l'habitat, l'essentiel de la dette (70 %) est indexé sur le taux du livret A, et l'augmentation significative de ce taux à 3 % a eu un impact négatif sur l'annuité d'emprunt, qui s'établit à 57,2 M€ en 2023 contre 48 M€ en 2019. Elle représente 46 % des produits issus des loyers.

Après avoir pleinement bénéficié d'une période de taux d'intérêt de la dette relativement bas et de charges d'intérêts faibles, ayant permis de soutenir la politique d'investissement et de rénovation du patrimoine de LMH, ses charges financières ont doublé de 2021 à 2023, passant de 10,7 M€ à 22,6 M€.

En 2023, sa capacité de désendettement[17] est de 21 ans, contre 16 ans en 2021, alors que la capacité de désendettement médiane des OPH français[18] s'établissait à 14,2 ans en 2021.

---

[17] La capacité de désendettement correspond au nombre d'années que mettrait un organisme à rembourser sa dette en y consacrant l'intégralité de sa CAF brute.

[18] https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/chiffres-statistiques-du-logement-social.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Tableau n° 17 : Évolution de la dette de LMH

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Endettement au 31 décembre	**774 498 377**	**770 582 194**	**777 423 022**	**762 522 008**	**876 145 180**
Capital remboursé	33 916 548	43 859 661	40 891 256	35 842 477	34 672 406
+ charges financières	14 153 200	12 843 901	10 763 967	12 232 463	22 610 711
= annuité totale de la dette	**48 069 749**	**56 703 562**	**51 655 223**	**48 074 941**	**57 283 117**
CAF brute	**45 215 133**	**50 425 934**	**49 405 743**	**48 937 554**	**41 548 823**
Capacité de désendettement (en années)	17	15	16	16	21

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de LMH.

Les charges financières, si elles se maintenaient à un niveau élevé, corrélé à l'inflation, pourraient limiter la CAF et contraindre la politique d'investissement de l'office.

4.2.2.3 Le fonds de roulement et la trésorerie

Sur la période de contrôle, le fonds de roulement de l'office est positif, mais il connaît des oscillations. Après avoir cru de près de 200 % de 2019 (25,4 M€) à 2021 (75,8 M€), il baisse en 2022 (40,6 M€), avant d'augmenter en 2023 (86,1 M€).

LMH est donc en capacité de couvrir, en moyenne, 133 jours de charges d'exploitation, avec un pic à 206 jours en 2021.

Bien que l'office bénéficie d'un bon niveau de trésorerie, celui-ci n'est pas constant : après avoir diminué de 19 % entre 2019 (31,5 M€) et 2020 (25,4 M€), la trésorerie augmente en 2021 (62 M€), avant de diminuer de 56 % en 2022 (26,7 M€) et s'établir à son niveau le plus haut en 2023 (69,4 M€).

L'office, qui voit ses résultats devenir négatifs dès 2023, alors que sa CAF diminue et que sa dette augmente à un rythme soutenu, aura, même en cas de retour à une conjoncture économique plus favorable, des difficultés à faire face, à l'avenir, aux besoins de financement liés à l'entretien et au développement du parc existant.

4.2.3 Les perspectives

Afin d'éclairer ses principales décisions budgétaires, LMH dispose d'un plan financier moyen et long terme qui découle du dernier plan stratégique de patrimoine, présenté en conseil d'administration le 28 mai 2024, lors de l'adoption des comptes annuels.

Cette prospective financière porte sur la période 2023 à 2035, et s'appuie sur des hypothèses macroéconomiques comme l'inflation (4,8 % en 2023, 2,8 % en 2024, 2,3 % en 2025, 2,1 % en 2026 et 2 % jusqu'à 2035) et le taux du livret A (3 % en 2023, 3 % en 2024, 2,7 % en 2025 et 2 % à partir de 2027). Elle intègre les dépenses d'exploitation et d'investissement du projet stratégique CAP 26, avec notamment un niveau important d'intervention de maintenance et de remplacement de composants, et la réhabilitation de 11 712 logements. L'estimation totale s'élève à 1,16 Md€, financés à plus de 73 % par l'emprunt, 9 % par des subventions et 17 % par des fonds propres.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Par ailleurs, l'office souhaite développer son patrimoine, avec la construction de 5 536 logements neufs (1,22 Md€), également financée à plus de 73 % par l'emprunt.

Concernant les recettes, ce plan prend en compte plusieurs paramètres tels que l'application systématique de la réévaluation maximale permise par l'indice de référence des loyers, la vente de patrimoine diffus (100 logements par an), des efforts sur les coûts de structure (frais de gestion et de personnel), et la réduction de la vacance et des impayés locatifs.

Pour autant, ces perspectives de développement apparaissent difficilement atteignables avec une CAF nette qui se dégrade dès 2025 (10,3 M€), pour descendre sous le seuil d'alerte de 3 % en 2031 (soit 5,8 M€). De surcroît, le potentiel financier[19] devient négatif à partir de 2028 (- 14,9 M€), ce qui ne permet pas à l'office de disposer de suffisamment de fonds propres pour financer ses investissements. LMH retient une hypothèse d'atterrissage du potentiel financier estimé à - 233 M€ en 2035.

Afin de permettre à LMH d'appliquer son plan stratégique de patrimoine de 2022, la MEL, EPCI de rattachement du bailleur, a lancé, à l'automne 2024, un appel à manifestation d'intérêt à l'intention des groupes nationaux du logement social.

L'objectif est de trouver un partenaire financier capable d'apporter entre 120 M€ et 150 M€ de fonds propres sur les 10 prochaines années pour participer à la réalisation du programme de réhabilitation, à la maintenance du patrimoine, aux efforts de gestion courante (vacance, impayés, coûts de structure) et au maintien d'une présence sociale sur le terrain.

Quelle que soit la pertinence de ces hypothèses prospectives, LMH sera contraint d'adapter ses projets de développement et son plan stratégique de patrimoine à ses capacités financières pour continuer à remplir sa mission d'intérêt général, les fonds propres attendus à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt semblant insuffisants pour réaliser le programme d'investissement retenu. En outre, comme le prévoit l'appel, une évolution statutaire semble probable. Celle-ci privera la MEL de l'exclusivité de la gouvernance de LMH.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

LMH a réalisé, en 2023, un premier exercice déficitaire : l'inflation, la hausse de la charge de la dette due à la hausse du taux du livret A et la hausse des impayés à la suite des régularisations de charges de 2022 et 2023 en sont des facteurs d'explication. Alors que l'office fait face à des besoins d'investissement importants pour ce qui concerne l'entretien et les réhabilitations, outre ses objectifs de production de logements, la MEL a publié un appel à manifestation d'intérêt destiné à trouver un partenaire capable d'apporter 120 à 150 M€ de fonds propres pour faire face aux besoins à venir.

*

* *

[19] Égal au fonds de roulement moins les dépôts de garantie et les provisions pour gros entretien. Le potentiel financier correspond aux fonds propres de l'office, disponibles pour l'investissement et la construction.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

ANNEXES

Annexe n° 1. Échantillon de résidences de l'office touchées par des augmentations significatives de charges..... 37
Annexe n° 2. Situation financière..... 38

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Annexe n° 1. Échantillon de résidences de l'office touchées par des augmentations significatives de charges

Résidence	Charges en €	2019	2020	2021	2022	2023
BOUCHER DE PERTHES	Charges générales	27 573	30 160	31 067	32 344	42 038
	Chauffage électrique	25 270	24 709	29 563	33 115	40 537
	Eau	12 365	13 592	12 791	13 908	14 841
	TOTAL	**65 208**	**68 461**	**73 421**	**79 367**	**97 416**
NOUVEAU SIECLE	Charges générales	91 055	89 379	95 658	96 783	95 612
	Chauffage électrique	78 853	73 792	87 995	102 085	137 952
	Eau	27 779	31 202	31 359	30 200	30 077
	TOTAL	**197 687**	**194 373**	**215 012**	**229 068**	**263 641**
PONT NEUF	Charges générales	146 117	148 384	146 132	152 139	150 044
	Chauffage électrique	141 610	124 991	160 389	160 390	99 432
	Eau	43 008	48 473	47 274	46 055	44 676
	TOTAL	**330 735**	**321 848**	**353 795**	**358 584**	**294 152**
LION D'OR	Charges générales	175 102	186 858	181 016	176 743	193 128
	Chauffage électrique	200 276	182 073	206 196	264 608	258 735
	Eau	70 272	80 620	79 418	75 951	83 486
	TOTAL	**445 650**	**449 55**	**466 630**	**517 302**	**535 349**
LA SALAMANDRE	Charges générales	40 753	44 457	41 839	41 516	46 122
	Chauffage électrique	42 044	36 820	43 996	46 297	52 805
	Eau	13 044	14 354	13 789	13 305	14 809
	TOTAL	**95 841**	**95 631**	**99 624**	**101 118**	**113 736**
PALOMBE	Charges générales	98 680	94 105	99 879	118 016	117 590
	Chauffage électrique	136 503	136 242	181 595	205 771	287 543
	Eau	49 194	50 609	47 896	47 171	45 833
	TOTAL	**284 377**	**280 956**	**329 370**	**370 958**	**450 966**
HOTEL DE VILLE	Charges générales	213 301	194 096	199 985	235 886	261 084
	Chauffage électrique	141 079	136 765	142 782	252 003	534 458
	Eau	79 350	84 257	84 922	84 498	88 024
	TOTAL	**433 730**	**415 118**	**427 689**	**572 387**	**883 566**
COUSINERIE	Charges générales	78 155	74 249	74 431	83 533	97 552
	Chauffage électrique	33 113	32 165	39 918	41 062	55 232
	Eau	29 979	31 844	31 660	29 740	30 367
	TOTAL	**141 247**	**138 258**	**146 009**	**154 335**	**183 151**
OMER OLLIVIER	Charges générales	100 458	104 909	94 897	120 390	145 403
	Chauffage électrique	75 661	77 385	73 940	94 357	146 930
	Eau	41 503	45 956	44 249	45 720	44 830
	TOTAL	**217 622**	**228 250**	**213 086**	**260 467**	**337 163**
SYLVERE VERHULST	Charges générales	293 552	285 508	288 424	361 921	215 515
	Chauffage au gaz	122 979	66 756	233 879	574 645	385 033
	Eau	93 830	103 984	97 301	91 967	94 647
	TOTAL	**510 361**	**456 248**	**619 604**	**1 028 533**	**695 195**
EPEULE	Charges générales	403 911	408 897	402 673	441 244	480 702
	Chauffage au gaz	207 286	162 014	345 838	490 392	371 938
	Eau	308 652	312 635	391 850	488 213	359 619
	TOTAL	**919 849**	**883 546**	**1 140 361**	**1 419 849**	**1 212 259**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de LMH.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Annexe n° 2. Situation financière

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Produits d'exploitation	**187 732 863**	**192 255 589**	**196 328 911**	**204 867 063**	**217 389 323**
- Charges d'exploitation	**173 830 372**	**176 297 427**	**180 925 391**	**196 459 722**	**208 148 279**
= Résultat d'exploitation	**13 902 491**	**15 958 162**	**15 403 519**	**8 407 341**	**9 241 044**
+ Produits financiers	813 411	612 049	685 939	1 404 070	2 207 335
- charges financières	14 378 300	12 970 392	11 421 562	16 292 028	23 602 026
= Résultat financier	**- 13 564 889**	**- 12 358 344**	**- 10 735 623**	**- 14 887 957**	**- 21 394 691**
+ Produits except.	19 258 565	32 483 614	26 586 692	24 818 837	27 913 818
- Charges except.	6 632 788	8 571 316	8 227 473	10 727 896	19 312 197
= Résultat except.	**12 625 777**	**23 912 298**	**18 359 219**	**14 090 941**	**8 601 621**
= Résultat net de l'exercice	**12 963 379**	**27 512 117**	**23 027 115**	**7 610 325**	**- 3 552 026**
+ Charges non décaissables (c/68)	55 607 721	56 799 223	57 756 402	61 459 258	65 920 635
- Produits non encaissables (c/78,777)	10 593 827	11 862 129	13 163 930	8 611 458	11 390 904
+ VNC sur cessions (Charges de cessions d'immo) (c/675)	3 104 217	5 129 066	2 236 152	7 013 704	7 659 642
- Produits sur cessions d'immo (c/775)	8 489 721	20 447 240	13 897 739	12 025 589	10 363 241
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	7 376 637	6 705 102	6 552 257	6 508 685	6 725 283
= CAF brute	**45 215 133**	**50 425 934**	**49 405 743**	**48 937 554**	**41 548 823**
-Remboursement du capital de la dette	33 916 548	43 859 661	40 891 255	35 842 477	34 672 406
= CAF nette	**11 298 585**	**6 566 273**	**8 514 488**	**13 095 077**	**6 876 417**
+ Ressources d'investissement (hors emprunt)	0	0	40 000 000	0	0
= Financement propre disponible	**11 298 585**	**6 566 273**	**48 514 488**	**13 095 077**	**6 876 417**
- Dépenses d'investissement	68 110 163	46 114 493	63 888 855	72 237 692	113 922 980
= Besoin (-) / capacité de financement (+)	**- 56 811 578**	**- 39 548 221**	**- 15 374 368**	**- 59 142 616**	**- 107 046 564**
+ Souscription d'emprunts	29 124 842	39 943 479	47 732 083	20 941 464	148 295 579
= Variation annuelle du FDR	**- 27 686 736**	**395 259**	**32 357 715**	**- 38 201 152**	**41 249 015**
- décalage des paiement (variation annuelle de BFR)	- 4 648 775	17 396 859	2 552 433	- 42 330	2 741 686
= Variation annuelle de trésorerie [A]	- 23 037 962	- 17 001 600	29 805 282	- 38 243 482	38 507 329
+ niveau de trésorerie nette fin exercice n-1 [B]	50 970 384	31 526 871	25 468 804	62 034 711	26 792 913
= Trésorerie nette [A+B]	**27 932 422**	**14 525 271**	**55 274 086**	**23 791 228**	**65 300 243**
dont disponibilités	91 542 205	74 525 271	95 274 201	83 791 228	65 300 243
dont ligne de trésorerie	- 60 015 333	60 000 000	40 000 115	60 000 000	0
FDR	25 418 915	36 757 706	75 876 046	40 676 579	86 111 215
FDR en jours de charges courantes	70	101	206	98	190
Encours de dette	**774 498 377**	**770 582 194**	**777 423 022**	**762 522 008**	**876 145 180**
Durée théorique de désendettement (en années)	**17**	**15**	**16**	**16**	**21**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de l'office.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

Chambre régionale des comptes
Hauts-de-France

RÉPONSE AU RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT LILLE MÉTROPOLE HABITAT

(Nord)

Exercices 2019 et suivants

1 réponse reçue :

- M. Maxime Bitter, directeur général de l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat.

Article L. 243-5 du code des juridictions financières :

« Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. ***Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs*** *».*

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

LMH

Direction Générale

www.lmh.fr

Chambre régionale des comptes
Hauts-de-France
- 5 MAI 2025
Enregistrement Greffe
N° 264

LRAR 1A20873315155

Monsieur Jean-Paul ALBERTINI
Président de la Chambre Régionale
des Comptes Hauts-de-France
Hôtel Dubois de Fosseux
14, rue du Marché au Filé
62012 ARRAS CEDEX

Tourcoing, le 30 avril 2025

Objet : Réponse aux observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat (LMH)

Monsieur le Président,

Dans un courrier réceptionné le 2 avril dernier, vous m'avez adressé le rapport d'observations définitives relatif au contrôle des comptes et de la gestion de Lille Métropole Habitat (LMH) pour les exercices 2019 jusqu'à la période la plus récente, réalisé par la Chambre Régionale des Comptes Haut-de-France.

En liminaire, la Chambre Régionale des Comptes Hauts-de-France formule deux rappels au droit :

- **Rappel au droit n° 1** : Inviter le Conseil d'Administration à délibérer sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédent l'examen de celui-ci, conformément à l'article R.423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. La correction a été apportée, comme vous le constatez, un débat d'orientation budgétaire étant dorénavant mis en œuvre depuis le Conseil d'Administration du 7 octobre 2024.
- **Rappel au droit n° 2** : Réaliser un inventaire physique et comptable des immobilisations, conformément aux dispositions de l'article 912-1 du règlement ANC n° 2014-03, dont je prends acte.

Par ailleurs, le rapport évoque, page 35, une nécessité d'adaptation des projets et du plan stratégique de LMH à ses capacités financières actuelles et à venir et ce, quel que soit le résultat de l'appel à manifestation d'intérêt.

Il est important de rappeler que ces perspectives financières sont également le fruit de chocs exogènes aux conséquences extrêmement coûteuses :

- Une baisse des recettes subie avec la mise en place de la Reduction de Loyer de Solidarité tout d'abord, qui a déjà coûté, nette des mesures de lissage, près de 29

Lille Métropole Habitat - OPH de la Métropole Européenne de Lille
425 Boulevard Gambetta - 59 200 Tourcoing - Tél. 09 70 249 249
Correspondance à adresser : CS 40 453 - 59 338 Tourcoing Cedex | cf.lmh@lmh.fr | www.lmh.fr
RCS Lille Métropole - SIRET 413 782 509 00149 - N° TVA intracommunautaire : FR 30413782509 - APE 6820A

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A009-DE

millions d'euros à LMH (entre 2019 et 2024), et qui coûtera aux alentours de 90 millions d'euros d'ici à la fin du PMT (2035).

IMPACT RLS en K€	[illegible]	2019	2020	2021	2022	2023	[illegible]	Total 2019-2023
Impact RLS brute	- 7 831	- 8 700	- 12 200	- 11 900	- 12 100	- 11 900	- 12 163	- 56 800
Impact RLS nette*	N.C	- 5 600	- 6 000	- 5 600	- 5 800	- 5 900	N.C	- 28 900

* Après application de la mesure de lissage sur la cotisation CGLLS

- Une hausse des dépenses imposée
    - D'une part par le choc inflationniste sur les dépenses récupérables (+ 25%) avec hausse du poids des impayés à risques ; mais aussi sur les dépenses de travaux (+ 17%).
    - D'autres part, par la mise en œuvre coûteuse mais nécessaire des obligations de mise en conformité du parc imposées par la loi Climat & Résilience.

LMH a bien conscience que les perspectives financières sont contraintes et saura s'adapter le cas échéant pour maintenir une trajectoire financière pérenne. Le projet d'appel à manifestation d'intérêt, publié par la Métropole Européenne de Lille en septembre 2024 pour trouver un partenaire opérationnel et financier et soutenir le programme d'investissement de LMH poursuit cet objectif.

Par délibération du 24 avril 2025, le Conseil Métropolitain a choisi l'offre partenariale proposée par CDC Habitat qui permet le financement du programme d'investissement tout en maintenant une trajectoire financière stable. Cette offre entraine un changement de statut et la création d'une SEM LMH. Cette transformation interviendra au 31 décembre 2025.

LMH continuera de travailler quotidiennement avec sa gouvernance pour trouver les voies et moyens qui permettent de maintenir le projet patrimonial, priorité absolue au regard des besoins connus en logements sociaux sur le territoire et des objectifs de sobriété énergétique fixés par la loi et attendus par les locataires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Maxime BITTER

Directeur Général

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A014-DE

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Réunion du 30 Juin 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS **23**

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES **21**

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES **2**

Présents : **15**

MM Rachid BELHAOUAR, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE, Philippe SIBILLE

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

Absents ayant donné pouvoir : **6**

Mmes	Zohra BOURKEB	pouvoir à Monsieur Rachid BELHAOUAR
	Bérengère DURET	pouvoir à Madame Ghislaine WENDERBECQ
MM.	François-Xavier CADART	pouvoir à Madame Anne VOITURIEZ
	Jean-François DEVILLERS	pourvoir à Madame Henri DELIGNE
	Philippe LAMBLIN	pouvoir à Madame Anne VOITURIEZ
	Yvon PETRONIN	pouvoir à Monsieur Henri DELIGNE

Absents excusés : **2**

Mme Véronique DELCOURT
M. Marc LEVERT

Assistaient également à la réunion :

Mme Raghnia CHABANE, Cheffe de la Mission Métropole, représentant M. Luc FERET, Directeur de la DDTM
Mme Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL
M. Axel BISCHOFF, apprenti en charge de l'analyse des comptes des bénéficiaires de garantie

MM Maxime BITTER, Directeur Général
Youssef CHOUAF, Directeur de la Stratégie Territoriale
Gilles HAUDESTAINE, 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
Stéphanie MERLIN, Chargée de transition énergétique et de recherches innovation
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

Étaient excusés :

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

DELIBERATION 25/A014

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 059-413782509-20250630-25A014-DE

Lille Métropole Habitat
OPH de la Métropole
Européenne de Lille

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 25/A014

SERVICE Direction Générale

OBJET DELIBERATION MODIFICATIVE DE LA DELIBERATION N°20/A025 DU 21 SEPTEMBRE 2020 RELATIVE A LA DESIGNATION DU VICE-PRESIDENT

La Présidente précise aux membres du Conseil d'Administration que :

L'article R 421-12 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que « [...] Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration confère à un membre du Bureau le titre de Vice-Président. Le Vice-Président assiste le Président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement ».

Considérant que par délibération n°20/A025 du 21 septembre 2020, les membres du Conseil d'Administration avaient désigné Monsieur Jean-François DEVILLERS en qualité de Vice-Président ;

Considérant qu'il échet au Conseil d'Administration de statuer sur toute décision permettant la continuité des activités stratégiques de l'Office ;

Considérant que pour pallier à d'éventuelles absences ou empêchements du Vice-Président, il apparaît nécessaire de désigner un Vice-Président suppléant ;

La Présidente propose que soit désigné comme Vice-Président suppléant :

Vice- Présidente suppléante : Madame Bérengère DURET

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.

OPH LILLE METROPOLE HABITAT
425
Boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

ADOPTEE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ