

RAPPORT D'ACTIVITÉ



LMH
LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MEL

SOMMAIRE

Le mot de la Présidente & du Directeur général

04

LMH en chiffres

06

Cartographie

08

La gouvernance

10

LMH se transforme

12

Rétrospective 2024

28

Les projets phares de 2024

36

**La performance et la
gestion financière**

L'année 2024 a été particulièrement riche pour LMH.

Cette année a été marquée par la volonté de la Métropole Européenne de Lille (MEL) de soutenir son office, en recherchant un partenaire opérationnel et financier capable de porter, conjointement, le programme ambitieux de transformation du parc et de développement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux sur le territoire de la métropole.

Ainsi CDC Habitat, la MEL et LMH s'associent pour un projet, dont nous sommes fiers, qui préserve l'identité de l'organisme, maintient une présence sociale renforcée en proximité et assure la réalisation du programme de réhabilitation et de développement à l'horizon 2035. Sans oublier la qualité du service rendu à nos locataires.

L'année 2024 c'est avant tout, pour les équipes de LMH et pour les locataires, l'accélération du projet stratégique CAP 26. Depuis 2022, nous avons renforcé notre action autour des piliers structurants de l'organisme que sont le patrimoine et la relation aux locataires.

Ces dernières années, nous avons développé une stratégie patrimoniale renforcée, plus fiable, et coordonnée à la stratégie d'attribution. L'objectif est de lutter contre l'enclavement des quartiers, favoriser la mixité sociale et améliorer durablement les conditions de vie des habitants. Cela passe par un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ambitieux et actualisé, intégrant les exigences du plan local pour l'habitat et du nouveau programme national de renouvellement urbain et par une capacité



accrue à engager des opérations de réhabilitation et de développement. Pour les dix prochaines années, nous investissons massivement pour assurer la rénovation de près de 12 000 logements et le développement de 5 000 nouveaux logements.

LMH c'est une organisation de terrain centrée sur les agences, avec la création de fonctions de proximité spécifiques : chargés de cadre de vie, conseillers sociaux et agents en charge de la propreté. Ces équipes interviennent directement dans les résidences, avec des missions de veille technique, d'accompagnement social et d'amélioration du cadre de vie.

L'objectif est d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, en particulier en matière de maintenance et de gestion technique. Nous avons construit des fondations solides pour agir plus efficacement encore. LMH a renforcé la filière technique en agence avec des missions

spécialisées (curatif, préventif, contrôle des prestataires) et a fait monter en compétences ses équipes de maîtrise d'ouvrage.

Dans un contexte de crise du logement, LMH a endossé pleinement son rôle de bailleur social de la MEL en contribuant activement à la production et à la réhabilitation de logements durables, à l'amélioration du cadre urbain et à l'attractivité des quartiers, tout en restant au service du territoire, de ses locataires et des métropolitains.

Anne VOITURIEZ
Présidente

Maxime BITTER
Directeur général

LMH 2024

EN CHIFFRES

» LE PATRIMOINE



34 893

LOGEMENTS

→ dont **32 112** locatifs sociaux



160

MISES EN SERVICE

988

LOGEMENTS RÉHABILITÉS

18

ACTES FONCIERS
SIGNÉS

pour un montant de
7,2 millions d'euros



71 %

DU PARC SITUÉ EN QPV
ET RÉPARTI SUR :

→ **884** résidences

→ Dans **57** communes de la MEL

» LE PEUPLEMENT



6,6 %

DE TAUX
DE ROTATION

6,8 %

DE VACANCE

dont **0,44 %** de
vacants commerciaux



1 925

LOGEMENTS
ATTRIBUÉS

dont **638** mutations

(**11 %** de mutations NPNRU)

16 % en faveur des ménages prioritaires

19 % au profit du 1er quartile LEC dont

518 bénéficiaires au titre d'Action Logement

» DONNÉES FINANCIÈRES



200,6 M€

DE CHIFFRE D'AFFAIRES

92,1 M€

DE TRÉSORERIE



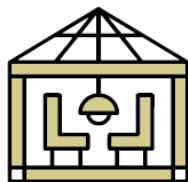
8,3 M€

D'AUTOFINANCEMENT NET
COURANT

» LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

7 PROJETS

80 OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES



5 850

LOGEMENTS

(démolitions, constructions neuves,
réhabilitation, résidentialisation)



700

LOGEMENTS

DÉMOLIS

dont **272** en 2024



2 214

FAMILLES

À RELOGER

en lien avec la META
dont **207** ménages relogés par
LMH en 2024 soit **11 %** de ses
attributions de logements

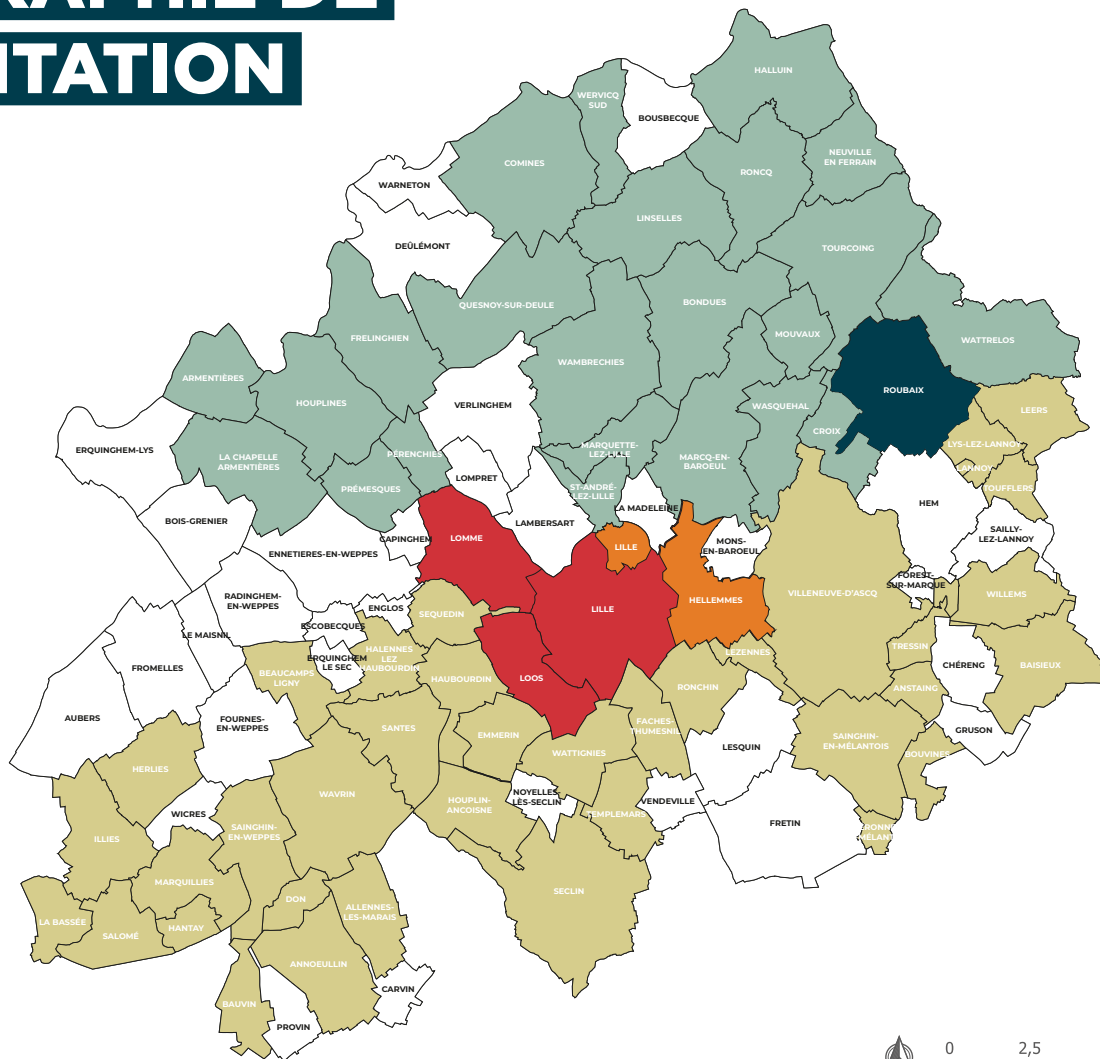
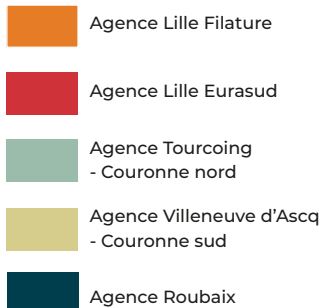
320 M€

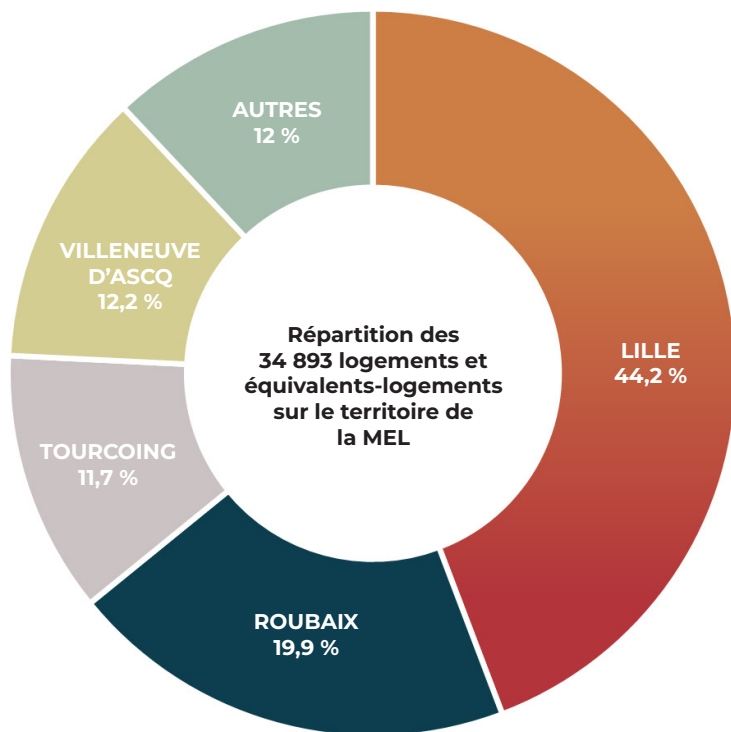
D'INVESTISSEMENT

dont **180 M** d'€ apportés par
LMH et **90 M** d'€ de subven-
tions ANRU



CARTOGRAPHIE DE L'IMPLANTATION LMH





31 833
LOGEMENTS
COLLECTIFS ET
SEMI-COLLECTIFS

→ soit 91,2%
des résidences

3060
LOGEMENTS
INDIVIDUELS

soit 8,8%
des résidences

71 %
DU PARC
EN QPV*

29 %
HORS QPV

* Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville

LA GOUVERNANCE

→ Les 23 administrateurs de Lille Métropole Habitat jusqu'au 31 décembre 2025

En sa qualité d'office public de l'habitat, Lille Métropole Habitat est gouverné par des administrateurs élus et issus d'institutions partenaires, de communes et de représentants des locataires de son parc.

En 2024, LMH est toujours dirigé par Mme. Anne VOITURIEZ, Présidente de LMH, Vice-présidente de la MEL en charge de l'habitat et du logement et Maire de Loos, ainsi que M. Maxime BITTER, Directeur Général de LMH.

Un nouveau membre rejoint le Conseil d'Administration : Mme. Zohra BOURKEB, en remplacement de M. Yannick MASSIET.



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



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

» Les élus MEL



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



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



François-Xavier CADART
Maire de Seclin



Yvon PETRONIN
Maire de Warneton



Ghislaine WENDERBECQ
Adjointe au Maire de Roubaix

» Représentants des structures



Josiane DELEMER
UDAF



Véronique DELCOURT
CAF du Nord



Joël LE NY
Action Logement Services

» Personnalités
qualifiées, élus locaux,
désignées par la MEL



Nicole CREPIN

Adjointe au maire de
Templemars en charge de
l'action sociale, des retraités,
des séniors et de l'emploi



Philippe SIBILLE

Adjoint au Maire de Hem, à la
solidarité entre génération, à
l'habitat, au logement et à la
politique de la ville

» Personnalités qualifiées désignées par la MEL



Henri DELIGNE



Philippe LAMBLIN



Marc LEVERT



Sarah NEYRINCK

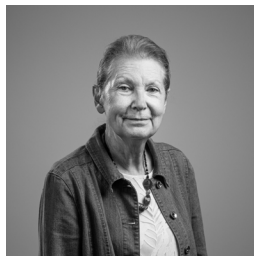
» Représentants de locataires (mandat 2023 - 2026)



Annie DESQUIENS
CLCV



Gérard GUILBERT
CNLS9



Françoise DE VRIEZE
AFOC

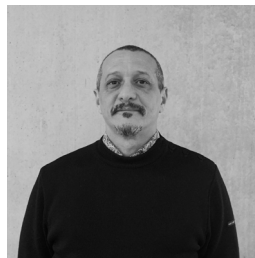


Zohra BOURKEB
INDECOSA CGT NORD

» Représentants des organisations syndicales



Marie-Odile DEROO
Syndicat CFDT



Rachid BELHAOUAR
Syndicat CGT

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



Marcel-Alain LEQUENNE
Directeur Général SOLIHA



LMH SE TRANSFORME POUR PORTER UN PROJET STRATÉGIQUE AMBITIEUX

Sous l'impulsion de la MEL, Lille Métropole Habitat a défini un projet d'entreprise plus ambitieux et offensif pour répondre aux besoins de son parc et de ses habitants : CAP 26.

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

Ce projet repose sur trois piliers :

- Contribuer activement à la vie sociétale et économique ;
- Améliorer la relation Habitant / Habitat ;
- Améliorer durablement le patrimoine.

Il en résulte un nouveau plan stratégique de patrimoine (PSP), adopté en décembre 2022 par le conseil d'administration. Ce PSP a fait l'objet d'une actualisation, à nouveau approuvée, avec le PMT associé, par le conseil d'administration en mai 2024.

Cette ambition forte, portée par LMH, a fait l'objet courant 2024 d'un audit complet par la MEL, accompagnée de ses experts extérieurs.

Ainsi, pour permettre à l'organisme de maintenir son rôle aux côtés des métropolitains, d'améliorer sa qualité de service et de répondre aux enjeux de la transition écologique, la MEL a décidé le 28 juin 2024, de chercher, par un appel à manifestation d'intérêt, un partenaire opérationnel et financier pour accompagner la réalisation de ces objectifs.

L'enjeu : permettre à LMH de réaliser son programme ambitieux de réhabilitations et de développement d'une offre nouvelle en renforçant la soutenabilité financière, préservant sa mission sociale, son ancrage territorial et sa gouvernance publique.

Pour cet AMI, les priorités ont été fixées : la réalisation d'un programme de réhabilitation à l'horizon 2035, le maintien d'une présence de proximité renforcée, un budget de maintenance ambitieux et une politique d'attribution tournée vers les publics fragiles. La préservation de l'identité sociale de LMH et l'amélioration continue de la qualité de service sont deux attendus indispensables à la sélection du projet retenu.

Afin de choisir le projet le mieux adapté, des critères exigeants ont été demandés : capacité financière suffisante avec un apport minimum de 50 M€ en fonds propres, compréhension fine des enjeux locaux (logement social, accession, BRS...), engagements sur la gestion locative et la présence de proximité, politique sociale, respect des principes de gouvernance publique définis par la MEL, et sécurité juridique du montage. Le processus de sélection, structuré en sept étapes de l'automne 2024 au printemps 2025, a permis à la MEL de retenir, par délibération du 24 avril 2025, le projet présenté par CDC Habitat.

Ce projet coconstruit entre la MEL, LMH et CDC Habitat vise à structurer un partenariat durable au sein d'une société d'économie mixte (SEM) grâce à plusieurs leviers



de ressources et d'optimisation, notamment des apports financiers en capital de 130M€, dont 95M€ de la part de CDC Habitat, qui devient de ce fait actionnaire de la structure, et 35M€ de la MEL. La transformation en SEM offre un cadre juridique adapté pour mobiliser des capitaux extérieurs tout en garantissant une majorité publique au capital, assurant ainsi un pilotage durable par la collectivité.

La SEM LMH maintiendra sa mission sociale et un haut niveau de service auprès des locataires, en accompagnant les investissements nécessaires à la réhabilitation de près de 12 000 logements, notamment thermique, et en soutenant le développement d'une offre de 5 000 nouveaux logements, offre conforme aux ambitions environnementales et architecturales de la Métropole, telle que décrite dans le projet de l'organisme.

Franc succès pour le forum des prestataires

12 janvier

Réalisé au siège de Lille Métropole Habitat, le Forum des prestataires est un moment convivial où nos collaborateurs ont pu échanger avec nos interlocuteurs du quotidien. Ferronnerie, menuiserie, nettoyage, électricité... Tous les corps de métiers étaient invités. L'objectif : faciliter nos relations de travail actuelles et futures, et *in fine*, améliorer l'entretien des logements et la qualité de service rendu auprès de nos locataires. Au total, 230 participants ont répondu présents.



« Les Hirondelles », un partenariat confirmé entre LMH et Feron-Vrau

31 janvier

Issu de l'expérimentation SAMPAD (Service d'Accompagnement Médico-social pour Personnes en perte d'Autonomie à Domicile), le dispositif « Les Hirondelles » s'inscrit désormais dans le cadre des dispositifs d'habitat inclusif, ou « dispositifs d'Allocation à la Vie Partagée » (AVP). Une convention a été signée entre LMH et l'association Centre Feron-Vrau afin de permettre aux personnes âgées de plus de 65 ans, vivant à domicile et souhaitant adhérer à un projet de vie sociale et partagée, de bénéficier de cette aide. Ce dispositif est appliqué dans la résidence Lion d'Or à Lille.

Point d'étape du chantier de réhabilitation de la résidence Soleil Levant

14 février

LMH mène depuis avril 2023 la réhabilitation en site occupé dans la résidence Soleil Levant, à Lille (travaux d'isolation, de chauffage, de remise aux normes, remplacement des sanitaires, des sols...). Une visite a été organisée par Maxime Bitter le mercredi 14 février 2024 avec Charlotte Brun et Anissa Baderi, élues de la ville de Lille, afin de faire un point d'étape sur le chantier en cours. Au total, 175 logements sont réhabilités.



Déconstruction de la résidence Bottrop : une étape symbolique du NPNRU

27 février



Situés dans le quartier de la Bourgogne à Tourcoing, les 116 logements de la résidence Bottrop ont été déconstruits. Ce projet s'inscrit dans le renouvellement urbain du quartier qui vise à développer un parc de logements de qualité répondant à une diversité de besoins et de parcours résidentiels : ouvrir et désenclaver le quartier, renforcer l'offre d'emplois et consolider le potentiel économique, viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier.



Première pierre de la résidence Le Corbusier 21 mars

Organisée par VINCI Immobilier et GCC, la première pierre de la résidence Le Corbusier a été posée à Tourcoing en présence de Maxime Bitter, Directeur Général de LMH, ainsi que de Jean Marie Vuylsteker et Isabelle Mariage, élus à la Ville de Tourcoing, ainsi que nos partenaires Philippe Clément, Directeur territorial Hauts-de-France de VINCI Immobilier, Vincent Lemay, Directeur régional de la GCC, Frédérick Angst, Responsable développement direction interrégionale Nord-Est chez CDC Habitat et Bertrand Bajart, l'architecte du projet.

Composée de 89 logements répartis sur quatre bâtiments, dont 20 logements locatifs intermédiaires (LLI) portés par LMH en VEFA, la résidence sera idéalement située, à proximité du centre-ville et du cœur historique de la commune. Le charme de cette nouvelle bâtisse résidera notamment dans la préservation de la façade du n°57 rue de Lille, sur l'ancien site du Lycée Le Corbusier, patrimoine de la ville de Tourcoing, dont elle tient aujourd'hui le nom. La livraison est prévue pour mars 2026.

Sainghin-en-Mélantois : livraison de La clé des champs

2 avril

Située rue de Lille à Sainghin-en-Melantois, la résidence La clé des champs est un projet mené par Lille Métropole Habitat en VEFA avec le promoteur European Homes pour la construction de 22 logements locatifs sociaux. La résidence, conçue par l'architecte Bernard Boulier, se compose de quatre logements T4 individuels, et 18 logements collectifs allant du T2 au T4.

Au total, 16 logements auront été construits dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : 12 collectifs et 4 individuels. Cela a permis de reconstituer l'offre de logements démolis dans le cadre du NPNRU.





LMH signataire du Contrat de Ville & des solidarités

7 mai



Le 7 mai 2024, LMH est présent aux côtés de la Métropole européenne de Lille et de l'Etat pour signer, avec l'ensemble des partenaires, le contrat de ville et des solidarités. En tant que bailleur social de la MEL, LMH s'est pleinement investi dans l'élaboration de ce document structurant pour le territoire. C'est l'opportunité d'agir en faveur de ses locataires, dans une politique partenariale forte et engagée, autour des six enjeux du territoire, en particulier « Œuvrer pour le vivre-ensemble » et « Construire une transition écologique et solidaire ».



LMH acteur de la Fête des voisins ! 31 mai

Comme chaque année depuis 24 ans, la Fête des voisins a eu lieu au sein des résidences du parc LMH. Organisées soit par LMH et ses chargés de cadre de vie, soit par les locataires, des centres culturels ou des associations, ces événements conviviaux sont l'occasion pour LMH de renforcer le lien et la cohésion sociale entre les locataires et ainsi, de favoriser le vivre-ensemble et l'entente entre voisins. LMH participe à ces journées et contribue à leurs financements.







Lille Métropole Habitat à l'heure des Jeux Olympiques

15 mai

En mai dernier, Hortense Limousin et Myriam Djekoundade, joueuses de l'équipe de France de basket 3 par 3, étaient présentes à Lille Sud pour animer des ateliers avec les enfants du quartier. Cet événement a été l'occasion pour les jeunes de partager un moment convivial autour de stands, d'animations avec deux athlètes championnes du monde.





Clap de fin pour la réhabilitation de la résidence Centre-Ville de Villeneuve-d'Ascq

11 juin

Gérard Caudron, maire de Villeneuve d'Ascq, Anne Voituriez, présidente de Lille Métropole Habitat et Karine Famy, Directrice Générale Adjointe de Bouygues Bâtiments Nord-Est ont inauguré la résidence Centre-Ville à Villeneuve d'Ascq, comprenant 341 logements et une nouvelle agence en pied d'immeuble. L'objectif de cette réhabilitation est de renforcer le pouvoir d'achat des locataires en passant d'un DPE E à un DPE B, diminuant ainsi leurs charges liées à l'énergie. La résidence présentait en effet un état de vétusté avancé, la rendant particulièrement énergivore. Son parking sous-terrain avait également subi des sinistres de grande ampleur, comme un incendie notamment. Cette réhabilitation complète a permis d'intervenir aussi bien sur l'enveloppe du bâtiment, ses abords, ses parties communes que sur les logements et leur parking. Le coût des travaux, financés notamment par la MEL et France Relance, s'élève à 28 millions d'euros.

LMH s'engage pour le logements des seniors à Seclin 4 juillet



Le jeudi 4 juillet, une convention tripartite a été signée à l'Hôtel de Ville de Seclin pour accompagner la création de huit logements d'habitation senior type Octave dans le quartier de La Mouchonnière. Ces logements de type 2+, adaptés aux personnes à mobilité réduite, seront destinés aux personnes retraitées de plus de 60 ans, sous condition de ressources.

Ces appartements, spécifiquement conçus pour permettre l'accompagnement des seniors, intègrent un espace dédié à la présence d'un aidant ou d'un professionnel dans le logement. Ils sont programmés dans le cadre du projet de réhabilitation de la Mouchonnière par LMH et seront situés dans le futur bâtiment F construit au sein du quartier.



LMH accueille la Nuit de l'emploi 26 septembre

En partenariat avec Réseau Alliances et FACE MEL Hainaut, LMH a accueilli la Nuit de l'emploi où près de 300 candidats en recherche d'une opportunité professionnelle se sont présentés. Dix entreprises, dont LMH, se sont prêtées à l'exercice du pitch à 360°, dans l'espoir de rencontrer des talents alignés avec leurs besoins et leurs valeurs. Ces échanges ont été le point de départ de belles carrières pour de nombreux participants.



Le Street Art à l'honneur à la Filature !

4 septembre

Le 4 septembre 2024 s'est tenue l'inauguration du hall 8 de la Filature, lieu emblématique de la région lilloise transformé en 300m² de fresque street-art. Pour l'occasion, Arnaud Deslandes, 1er adjoint au Maire de Lille, Anne Voituriez, Présidente de Lille Métropole Habitat, élus, locataires et artistes se sont réunis.

Ce moment convivial a permis de découvrir les œuvres des six artistes régionaux du collectif ART'SO, mené par Florian Neveu et Kelu Abstract, qui ont travaillé tout l'été à la réfection de l'entrée de cette bâtisse chargée d'histoire, en collaboration avec LMH Access agence de produits diversifiés de Lille Métropole Habitat et syndic social de la résidence.

Les street artistes à l'honneur : Sami One, Mala Design, Amaury Dubois, Jef Aérosol, Mister P et Kelu Abstract.



OME
me



L'ESSENTIEL
A L'URGENCE
ON FINIT PAR
OUBLIER
L'URGENCE
DE L'ESSENTIEL
EDGAR MORIN



Nouvelle jeunesse pour la résidence du Vallon-Vert

12 octobre

Les travaux de réhabilitation de la résidence «le Vallon Vert» à Mouvaux, dédiée aux personnes âgées autonomes, se sont achevés cette année. Composée de 78 logements collectifs et 10 individuels, cette résidence, construite en 1982, s'est offert une nouvelle jeunesse ! Ce projet incarne l'engagement de LMH d'accompagner le vieillissement des métropolitains, en particulier ses locataires, dans de bonnes conditions, en proposant des logements qui favorisent l'autonomie tout en maintenant un cadre de vie chaleureux et inclusif.



Les logements diffus, défi et opportunité pour LMH

14 octobre



Parmi les 35 000 logements qui composent le parc de LMH, environ 10 % sont des logements individuels. 104 maisons de ville, typiques des années 1930, situées à Roubaix et Tourcoing, étaient dans un état technique critique.

Dans le cadre de son projet d'entreprise CAP 26, LMH s'attèle aujourd'hui à les rénover afin de les proposer à la location, et ainsi renforcer l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire. Que les travaux soient externalisés, via une équipe de maîtrise d'œuvre, ou internalisés en régie de travaux, l'objectif est double : opérer une stratégie de massification tout en traitant la vacance sur des habitations qui nécessitent systématiquement un traitement unique et spécifique.

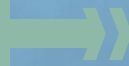


Cela permet également de remettre en location de grandes typologies, ce qui manque sur le territoire. Une visite a eu lieu le 14 octobre 2024 dans les rues de la ville de Roubaix, en présence de Guillaume Delbar, maire de Roubaix, Pierre Gilardeau, Sous-préfet en charge du territoire roubaisien, Anne Voituriez, présidente de Lille Métropole Habitat et Vice-présidente en charge de l'habitat et du logement de la MEL, des entreprises partenaires et des équipes dédiées pour découvrir ces habitations, au fort potentiel, à différentes étapes de leur rénovation.



39 logements neufs voient le jour à Wattrelos 13 novembre

L'îlot 2B de la résidence Saint Liévin, située rue Arnaud Beltrame à Wattrelos, est composé de 39 logements locatifs sociaux allant du T2 au T4, dont 20 logements construits en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU. La résidence propose également cinq logements en accession sociale grâce au PSLA (Prêt Social Location-Accession). Ce dispositif permet aux ménages à revenus modestes d'accéder plus facilement à la propriété en achetant un logement après une certaine durée de location, et ce, avec des conditions plus avantageuses, notamment un prix de vente réduit.



25 logements sur le site de l'ancienne fonderie du Tilleul à Roubaix

20 novembre

Composée de 25 logements locatifs sociaux allant du T2 au T5, dont 21 construits en reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU et une maison réhabilitée en acquis amélioré, la résidence La Fonderie donne une nouvelle vie à l'ancien site industriel de 2 851 m² situé à l'angle des rues Lalande et Pierre de Roubaix.

Conçue en 1921, l'ancienne fonderie du Tilleul sera rachetée 14 ans plus tard par Désiré Honoré pour y installer son entreprise de construction de métiers à tisser.

Aujourd'hui, le patrimoine de ce lieu emblématique de la vie industrielle de Roubaix est préservé grâce à la réhabilitation de la maison du contremaître de la fonderie, accueillant désormais deux logements, ainsi que du mur de clôture et du pignon de la fonderie, tous trois en bon état de conservation et ayant retrouvé leur couleur dorée d'antan. Deux immeubles neufs ont également été construits pour accueillir les 23 logements restants. Le projet a été confié en maîtrise d'oeuvre à REDCAT Architecture.

10 nouveaux LLS à Wattrelos avec la Résidence du Bon Genièvre

18 décembre

Composée de 10 logements locatifs sociaux allant du T2 au T4, dont quatre financés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, la résidence du Bon Genièvre, située 13 rue du Vieux Bureau à Wattrelos, a été pensée par l'architecte Cédric Dereumaux et le cabinet NORA Architecte. Sa composition en briques rouges rappelle le patrimoine architectural nordiste.





« Traiter le bâti et l'accompagnement humain », visites de Valérie Létard, Ministre du Logement à Lille et Tourcoing

7 octobre & 26 novembre

Valérie Létard, Ministre du logement et de la rénovation urbaine, s'est rendue dans le quartier Concorde à Lille, dont Lille Métropole Habitat est le principal bailleur. La Ministre s'est entretenue avec les différentes parties prenantes du renouvellement urbain de ce quartier historique, comptant plus de 4 000 habitants.

Ce chantier d'envergure, inscrit dans le Nouveau programme national pour le renouvellement urbain, prévoit la déconstruction d'une partie des logements, la production de 1 700 logements neufs, le repositionnement de l'offre commerciale et de services et la requalification des espaces publics. Le projet vise aussi à agir concrètement sur la santé des habitants et promouvoir un « quartier à santé positive », vecteur d'attractivité et de diversification.

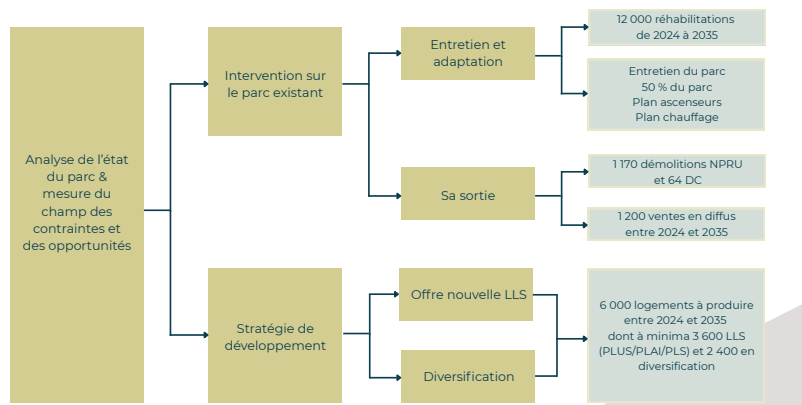


LES PROJETS PHARES DE 2024

CAP 26

L'ACTUALISATION DU PLAN

STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE



Présenté au Conseil d'Administration de LMH le 28 mai 2024, le PSP 2022 a été actualisé et complété d'une projection financière. Il vise à renforcer la stratégie patrimoniale en intégrant les enjeux climatiques, une vision globale du patrimoine, les dynamiques de peuplement et une réévaluation des priorités au-delà de 2028.

Pour mener à bien cette mission et fiabiliser les données, un service dédié a été créé : le service du Plan Stratégique de Patrimoine. Face à l'enjeu majeur en 2025 de préciser les données patrimoniales et techniques disponibles afin d'enrichir la gestion et la connaissance de son parc de logements, LMH a lancé une campagne massive de DPE et de nouveaux outils.

LMH a ainsi développé une cartographie de 14 équipements, et fait appel au cabinet GRANIT qui a évalué la maturité digitale de ses données techniques et proposé une feuille de route pour améliorer leur efficacité.

En parallèle, LMH a construit un référentiel technique, mis en place une gouvernance data et simplifié la gestion des données. La plateforme GET&SHARE, testée fin 2024, centralise et facilite l'accès aux données, optimisant ainsi la gestion et les investissements. Les outils Prioréno et RNB facilitent, eux, l'accès à la nouvelle donnée (cartographie des consommations énergétiques du parc, identification des bâtiments et échange d'informations...).



LES ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE D'ORGANISATION DE LA PROXIMITÉ

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

Le projet d'harmonisation des agences a permis de redéfinir les périmètres territoriaux et de renforcer la cohérence de l'organisation avec la création de deux nouvelles entités :

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

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

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

Un poste clé en la matière : le Chargé de Cadre de Vie (CCV) est l'interlocuteur privilégié des locataires et veille à la qualité de vie des résidences de son secteur, souvent situées en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). Le CCV se rend chaque jour à la rencontre des résidents, enregistre leurs éventuelles réclamations et s'assure du bon fonctionnement de la résidence. Médiation, gestion sociale, maintenance et gestion technique font partie de son quotidien.

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

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

de LMH de renforcer la qualité du service rendu et de mieux répondre aux attentes exprimées par ses locataires.



L'ACCÉLÉRATION DE LA RELANCE DU NEUF ET DES RÉHABILITATIONS

CAP 26

En 2024, Lille Métropole Habitat a franchi une nouvelle étape dans son engagement pour un habitat accessible, durable et de qualité, en accélérant fortement la construction neuve et la réhabilitation de son patrimoine sur l'ensemble du territoire métropolitain. Face aux enjeux du logement, LMH met en œuvre une stratégie ambitieuse visant à répondre aux besoins croissants des habitants, tout en accompagnant les transitions écologiques et sociales.

Cette dynamique est rendue possible grâce à une mobilisation renforcée des équipes, à une collaboration étroite avec les collectivités locales, et à l'activation de leviers financiers et opérationnels adaptés au contexte actuel.

En 2024, LMH affirme ainsi son rôle de maître d'ouvrage engagé et de partenaire incontournable du développement urbain métropolitain, au service des habitants et du territoire.



Développement immobilier

Opérations programmées :

598 logements à construire

503 mises en chantier :

419 Ventes à l'Etat Futur
d'Achèvement (VEFA)

81 Maitrises d'Ouvrage Directe (MOD)

3 Acquisitions Amélioration (AA)

118 livraisons :

95 MOD / **22** VEFA / **1** AA

Coût des opérations :

58 millions d'euros

Réhabilitation

Opérations programmées :

1 102 logements à réhabiliter

859 mises en chantier

Livraisons : **988** logements

Démolitions

286 mises en chantier

Livraisons : **313** logements

Coût des opérations :

61 millions d'euros

Parmi les logements livrés en 2024, nous comptons :

- 988 réhabilitations, dont les résidences Centre-Ville (341 logements) et Triolo (107 logements) à Villeneuve d'Ascq, Anseele (300 logements) à Roubaix, ou encore Sarrazins (30 logements) à Lille.
- 161 livraisons neuves (en MOD et VEFA), dont les résidences La Fonderie (25 logements) à Roubaix, la Friche Danone (20 logements en accession) à Seclin, Saint-Liévin (39 logements et 5 accessions) et Du Bon Genièvre à Wattrelos (10 logements), ou encore Cristal Turquoise (22 logements) à Sainghain-en-Weppes.

Les travaux programmés ont également occupé une place importante dans l'objectif d'amélioration de la qualité du parc existant. Il s'agit de travaux d'entretien d'ampleur, mais ne nécessitant pas un projet de réhabilitation complet d'une résidence.

Il s'agit notamment de la résidence Parc Koppel (36 logements) à Lille ayant bénéficié d'un programme de travaux conséquent, d'un montant de 270 000 €. Mais aussi la résidence Gustave Delory à Roubaix, pour un montant de 2 388 366 €, ou encore la résidence Wavrin (294 logements) à Wavrin, ayant bénéficié de 216 862,04 € de travaux pour la réfection des peintures et des sols des parties communes.



Lancement du «plan Marshall Ascenseurs»

Afin de mettre en oeuvre son plan Marshall Ascenseurs, lancé en 2024, LMH investi un budget conséquent de **38 millions d'euros TTC** sur cinq ans (2025-2029) pour assurer :

- la maintenance de **687** appareils
- le remplacement intégral de **262** ascenseurs

Par ailleurs, afin d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires, le dispositif de portage de courses se voit désormais assuré par l'ascensoriste dès lors que l'arrêt de l'ascenseur dépasse 24h (contre 72h auparavant).

ANIMER LE PEUPLEMENT

L'année 2024 a été particulièrement dynamique pour Lille Métropole Habitat avec l'intégration de nouveaux dispositifs concernant le peuplement et la gestion des attributions.

CAP 26

Généralisation de la gestion en flux des réservations

En 2024, Lille Métropole Habitat a pleinement intégré la gestion en flux des réservations, conformément aux obligations fixées par les lois ELAN et 3DS. Quatre conventions ont été signées avec l'Etat, Action Logement Services, la Métropole Européenne de Lille et La Poste, fixant des objectifs de relogement et les modalités de gestion.

Dans ce schéma, le bailleur occupe une place centrale, devenant seul responsable de l'attribution des logements et des équilibres de peuplement. Cela nécessite une connaissance fine de l'occupation sociale du parc, afin d'orienter les logements vers les réservataires adéquats, tout en permettant aux différents acteurs de remplir leurs obligations légales en faveur, notamment, des ménages prioritaires (25 % des attributions).



Mise en œuvre de l'examen de l'occupation des logements

Conformément à la loi ELAN « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » du 23 novembre 2018, LMH a engagé un dispositif renforcé d'examen de l'occupation des logements, visant à garantir une occupation équitable de son parc locatif de 35 000 logements.

Cinq commissions spécifiques se sont tenues dans l'année, sur la base d'un inventaire régulier réalisé grâce à un outil dédié. Au total, 6 964 situations atypiques ont été recensées, dont 63 sur-occupations, 5 271 sous-occupations et 1 630 dépassements de plafonds de ressources. Les cas les plus urgents ont été traités en priorité, avec une attention particulière aux besoins en logements adaptés et aux situations de handicap. Ce dispositif désormais opérationnel sera renforcé en 2025, en lien avec les processus de mutation interne.



Création de l'Observatoire de l'Occupation et des Attributions

Afin de disposer de données fiables, complètes, objectives et partagées sur l'occupation du parc, et ainsi, d'améliorer la qualité du pilotage des attributions, LMH a mis en place un observatoire de l'occupation et des attributions, engagé sur cinq volets : l'occupation des logements, les attributions réalisées, les stratégies de peuplement, le suivi des objectifs et les profils des nouveaux entrants.

Cet outil permet d'offrir une vue d'ensemble exhaustive et objective du parc, dans un souci de transparence et de collaboration entre LMH et ses partenaires. Il offre également des données essentielles à la bonne réalisation des projets de réhabilitation menés par LMH en interne : occupation des logements, caractéristiques des ménages, attributions des logements, ménages entrants, objectifs de peuplement, etc.

Vers une nouvelle politique des loyers (NPL)

En 2024, LMH a lancé une réflexion sur la mise en œuvre de la Nouvelle Politique des Loyers (NPL), introduite par la loi ELAN.

Ce dispositif vise à ajuster les loyers en fonction des ressources des ménages afin de faciliter l'accès au logement social pour les plus modestes. Il permet, sous conditions, des baisses de loyers pour les nouveaux entrants disposant de faibles revenus, compensées par des hausses plafonnées pour d'autres locataires, conformément à la réglementation en vigueur.

Avec l'appui de l'USH et du bureau d'études HTC, LMH a entamé une étude de faisabilité de ce dispositif sur son patrimoine. Le chantier se poursuivra en 2025 et s'inscrira dans le cadre du Projet Stratégique de Patrimoine (PSP) de LMH.



POLITIQUE DE LA VILLE : UN ENGAGEMENT LOCAL AFFIRMÉ

En 2024, Lille Métropole Habitat a consolidé son rôle d'acteur de la politique de la ville en soutenant les dynamiques territoriales aux côtés des collectivités et du tissu associatif. L'animation du contrat de ville a permis le financement de 11 projets à Roubaix et Tourcoing, pour un montant de 92 600 €, avec une implication directe des équipes de proximité.

Le renouvellement de huit conventions d'abattement de la taxe foncière (TFPB) pour 2025-2030 a permis de couvrir 17 quartiers prioritaires. Les plans d'actions associés ont été élaborés et validés pour les communes de Croix, Loos, Seclin, Armentières, Hellemmes et Lille, et sont en cours de finalisation pour celles de Roubaix, Tourcoing et Villeneuve d'Ascq.



CRC (Centre de Relation Clients) :

Volume d'appels sans précédent : **548 990** communications téléphoniques (contre **350 000** appels environ en 2023)

Taux de prise en charge des appels : **62 %**

Taux de décrochage : **67 %**

Taux de satisfaction globale des locataires : **68,4 %**

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) s'est construite autour de conventions sur la propreté et les déchets, les espaces verts ainsi que les stationnements et la gestion des épaves, renouvelées avec les partenaires DEVISE et TREMPLE.

LMH a également intégré des clauses sociales dans 19 opérations sur le territoire de la MEL, soit 39 marchés, générant plus de 17 000 heures d'insertion.

Cinq chantiers en partenariat avec des structures d'insertion ont quant à eux été menés sur plusieurs quartiers (Trois Ponts, Phalempin, Lille-Moulins, Bois-Blanc et Virolois), représentant un investissement de près de 340 000 €.

Enfin, 14 événements « Rendez-vous de l'emploi » ont été organisés, renforçant le lien entre les habitants et les dispositifs d'insertion pour l'emploi et la formation, ainsi qu'une participation à la « Nuit de l'emploi » organisée par FACE MEL Hainaut en septembre 2024.



LMH ACCESS POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT

56

VENTES DANS L'ANCIEN

soit **72 %** du CA de

LMH Access principalement sur des collectifs T3

34 % des acheteurs étaient locataires du parc social dont

21 % locataires LMH

23

VENTES DANS LE NEUF

avec un prix de vente moyen

de **220 000 €**

81

NOUVEAUX

PROPRIÉTAIRES

12 987 470 €

DE CHIFFRE D'AFFAIRE TOTAL

dont environ **8 millions** dans le patrimoine ancien et **5 millions** dans le neuf

165 000 €

DE PRIX DE VENTE MOYEN

tout produit confondu

LA PERFORMANCE ET LA GESTION FINANCIÈRE DE LMH

En k€	2022	2023	2024	Écart réel 2024 / BP 2024	Écart réel 2024 / réel 2023
Loyers & produits des activités	133 626	141 279	147 594	-811	6 315
dont Loyers des logements	131 000	136 055	140 604	-17	4 549
dont Réduction loyer solidarité	-12 050	-11 877	-12 131	32	-254
dont Autres loyers	11 977	14 050	16 245	-505	2 196
dont Produits des activités	2 698	3 051	2 876	-321	-175
Produits financiers	1 404	2 207	2 726	699	519
Pertes sur charges locatives récupérables	-3 813	-3 699	-3 781	-167	-81
Pertes sur créances irrécouvrables	-2 517	-2 544	-2 779	-12	-235
Maintenance d'Exploitation	-25 051	-27 750	-28 796	3 072	-1 046
dont Entretien Courant	-20 947	-23 629	-24 123	1 492	-494
dont Gros Entretien	-4 104	-4 121	-4 673	1 581	-552
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-13 883	-14 673	-15 388	889	-716
Frais de personnel (dont personnel extérieur)	-27 923	-31 329	-32 380	-825	-1 051
Frais de gestion (hors personnel extérieur)	-8 933	-10 908	-10 954	2 305	-46
CGLLS & mesure de lissage	3 293	3 400	2 976	-391	-424
Accession : Marge nette de subvention	-116	515	987	-66	472
Subventions d'exploitation	2 333	2 867	1 261	-1 394	-1 606
Charges & produits de gestion courante	2 104	3 005	1 150	-34	-1 855
Charges & produits exceptionnels	2 535	-476	3 165	840	3 641
Production immobilisée	2 172	3 256	3 452	402	196
Charges financières	-16 292	-23 602	-28 814	514	-5 212
CAF	48 938	41 549	40 418	5 022	-1 130
Amortissements financiers (hors PSLA et réserves foncières)	-35 842	-34 657	-30 965	-1 357	3 692
AUTOFINANCEMENT LMH	13 095	6 892	9 454	3 664	2 562
AUTOFINANCEMENT NET COURANT HLM	12 315	9 114	8 258	2 725	-856
Autofi Net Courant HLM en % des loyers	9,4%	6,6%	5,7%	1,9%	-0,9%

LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

En M€

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

RATIOS LMH / MÉDIANES NATIONALES

	LMH 2021	LMH 2022	LMH 2023	LMH 2024	Médiane 2023 des OPH de + de 20 000 logements (hors Paris)
Loyers des logements (lgt)	306 € / mois	304 € / mois	320 € / mois	333 € / mois	353€ / mois
Vacance (le 31/12)	5,9%	6,9%	7,2%	6,8%	4,6%
Poids de la dette	37,5% des loyers	39,8% des loyers	42,1% des loyers	41,3% des loyers	41,1% des loyers
Maintenance (Régie comprise)	18,8% des loyers	19,6% des loyers	20,6% des loyers	20,4% des loyers	14,7% des loyers
Frais de personnel NR (hors Régie)	762 € / lgt	769 € / lgt	875 € / lgt	908 € / lgt	855 € / lgt
Frais de gestion	252 € / lgt	256 € / lgt	312 € / lgt	314 € / lgt	343 € / lgt
Frais de fonctionnement	1014 € / lgt 27,4% des loyers	1044 € / lgt 28,2% des loyers	1205 € / lgt 30,6% des loyers	1243 € / lgt 29,9% des loyers	1210 € / lgt 26,9% des loyers
Taxe foncière	383 € / lgt 10,3 % des loyers	393 € / lgt 10,6 % des loyers	419 € / lgt 10,6 % des loyers	442 € / lgt 10,6 % des loyers	541 € / lgt 12,4% des loyers
Coût des impayés locatifs en % des loyers et des charges	1,0% des loyers & charges	3,1% des loyers & charges	1,2% des loyers & charges	1,5% des loyers & charges	1,2% des loyers & charges
Autofinancement de l'Exploitation Courante	10,5% des loyers	9,4% des loyers	6,6% des loyers	5,7% des loyers	4,8% des loyers
Trésorerie nette au 31/12	1764 € / lgt 4,3 mois de quittancement	816 € / lgt 1,9 mois de quittancement	1983 € / lgt 4,4 mois de quittancement	2644 € / lgt 5,7 mois de quittancement	2 528 € / lgt 6,0 mois de quittancement
Ratio d'Autofinancement Net (moyenne 3 derniers exercices)	10,90% des loyers	11,41% des loyers	9,10% des loyers	8,15% des loyers	9,3% des loyers

LE BILAN SYNTHÉTIQUE

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

LES INVESTISSEMENTS 2024

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

Rapport d'activité 2024 de Lille Métropole Habitat

Rédaction : Service communication LMH
Création graphique et mise en page : Service communication LMH
Impression : Nord'Imprim
Date de parution : Octobre 2025
Dépôt légal : 4e trimestre 2025





LE BAILLEUR SOCIAL DE LA **MEL**

LILLE MÉTROPOLE HABITAT
OPH DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

425, boulevard Gambetta - 59200 TOURCOING

Tél : **09 70 249 249**

Mail : **client@lmh.fr**

www.lmh.fr