

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 16 Décembre 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 21

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES 2

Présents : 19

MM François-Xavier CADART, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE
 Marc LEVERT, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

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

Absents ayant donné pouvoir : 3

MM. Jean-François DEVILLERS pourvoir à Madame Henri DELIGNE
 Philippe LAMBLIN pourvoir à Anne VOITURIEZ

Absents excusés : 2

M Rachid BELHAOUAR
 Mme Véronique DELCOURT

Assistaient également à la réunion :

Mmes Claire MORELL, Cheffe d'unité du suivi des organismes HLM et des structures collectives, représentant
 M. Luc FERET, Directeur de la DDTM
 Victoria ANDRE-VIEILLE, Analyste Financière, MEL
 Guillemette LESCURE, cheffe du service Plan Local pour l'Habitat, MEL

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

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Severine CUNY, Directrice du Service Juridique
 Christelle MARGEE, Directrice des Politiques Sociales
 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
 Mania GHUKASYAN, Déléguée Syndicale CFE/CGC
 Lorraine PUGET, Déléguée Syndicale CFDT

Étaient excusés :

Mmes Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
 Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

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

Siège : 425 boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

ID : 059-413782509-20251216-25E014-DE



Délibération : 25/E014

SERVICE Direction Générale Adjointe Proximité – Direction des politiques sociales

OBJET COTISATION ANNUELLE AU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (FSL)

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration qu'il y a lieu de cotiser au Fonds de Solidarité Logement au titre de l'année 2025.

Ce fonds de solidarité vise à lutter contre les exclusions en octroyant une aide de la collectivité à toute personne ou famille confrontée à une inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence dans son accès à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir ou pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Ce fonds de solidarité est financé par des contributeurs volontaires au titre desquels les bailleurs, cette contribution étant fixée à 6€ par logement.

Conformément à la convention relative aux modalités de financement volontaire du FSL conclue entre la Métropole Européenne de Lille, qui a pris compétence sur son territoire, et l'Union Régionale pour l'Habitat Hauts de France, la contribution de Lille Métropole Habitat a été fixée à 178 248 € correspondant aux 29 708 logements composant son patrimoine (source fichier RPLS 2024).

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégataire pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ

A blue ink signature of Anne Voituriez, written in a cursive style, overlapping the text 'Anne VOITURIEZ'.

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Réunion du 16 Décembre 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 21

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES 2

Présents : 19

MM François-Xavier CADART, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE
 Marc LEVERT, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

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

Absents ayant donné pouvoir : 3

MM. Jean-François DEVILLERS pourvoir à Madame Henri DELIGNE
 Philippe LAMBLIN pourvoir à Anne VOITURIEZ

Absents excusés : 2

M Rachid BELHAOUAR
 Mme Véronique DELCOURT

Assistaient également à la réunion :

Mmes Claire MORELL, Cheffe d'unité du suivi des organismes HLM et des structures collectives, représentant
 M. Luc FERET, Directeur de la DDTM
 Victoria ANDRE-VIEILLE, Analyste Financière, MEL
 Guillemette LESCURE, cheffe du service Plan Local pour l'Habitat, MEL

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

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Severine CUNY, Directrice du Service Juridique
 Christelle MARGEE, Directrice des Politiques Sociales
 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
 Mania GHUKASYAN, Déléguée Syndicale CFE/CGC
 Lorraine PUGET, Déléguée Syndicale CFDT

Étaient excusés :

Mmes Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
 Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

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

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 25/F003

SERVICE : Direction Ressources et Transformation

OBJET PERSONNEL DE L'OFFICE – MODIFICATION DES EFFECTIFS – ANNEE 2026

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale,
Vu la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 relative à la Fonction Publique Territoriale,
Vu les décrets portant statut particulier des cadres d'emplois territoriaux,
Vu le tableau des effectifs,

Vu la délibération n° 16/F001 du 24 mars 2016 ajustant les taux de promotion liés aux avancements de grade de la Fonction Publique Territoriale à LILLE METROPOLE HABITAT ainsi que les promotions internes prévues par la Direction Générale sollicitées auprès du Centre de Gestion, la Présidente informe les membres du Conseil d'Administration qu'il convient de modifier le tableau des effectifs de l'année 2023 pour les agents de la Fonction Publique Territoriale.

Vu la parution du décret n° 2016-1372 du 12 Octobre 2016 modifiant, pour la Fonction Publique Territoriale, certaines dispositions générales relatives aux fonctionnaires de la catégorie C.

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration de bien vouloir approuver l'effectif apparaissant au tableau ci-joint.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de la Présidente et donnent leur accord au Directeur Général ou à son délégataire pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ

Conseil d'Administration du 16 décembre 2025 - Délibération

ID : 059-413782509-20251216-25F003-DE

TABLEAU DES EFFECTIFS 2025

CATEGORIES	GRADES	EFFECTIFS REELS	PROPOSITIONS 2025
A	Administrateur Hors classe		
A	Administrateur Territorial		
A	Directeur Territorial		
A	Attaché Principal		
A	Attaché		
A	Ingénieur en Chef Hors Classe	1	0
A	Ingénieur en Chef		
A	Ingénieur en Chef Elève		
	TOTAL CATEGORIE	1	0
B	Rédacteur Principal 1ère classe	4	4
B	Rédacteur Principal 2e classe	1	2
B	Rédacteur	1	3
B	Technicien Principal de 1ère classe		
B	Technicien Principal de 2e classe		
B	Technicien		
	TOTAL CATEGORIE	6	9
C	Adjoint Administratif Principal de 1 ^{ère} classe	20	18
C	Adjoint Administratif Principal de 2 ^{ème} classe	1	1
C	Adjoint administratif		
C	Agent de Maîtrise Principal	1	0
C	Agent de Maîtrise		
C	Adjoint Technique Principal de 1ère classe	13	14
C	Adjoint Technique Principal de 2e classe	4	5
C	Adjoint technique	1	1
	TOTAL CATEGORIE	40	39
	TOTAL GENERAL	47	48

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 16 Décembre 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 21

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES 2

Présents : 19

MM François-Xavier CADART, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE
 Marc LEVERT, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

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

Absents ayant donné pouvoir : 3

MM. Jean-François DEVILLERS pourvoir à Madame Henri DELIGNE
 Philippe LAMBLIN pourvoir à Anne VOITURIEZ

Absents excusés : 2

M Rachid BELHAOUAR
 Mme Véronique DELCOURT

Assistaient également à la réunion :

Mmes Claire MORELL, Cheffe d'unité du suivi des organismes HLM et des structures collectives, représentant
 M. Luc FERET, Directeur de la DDTM
 Victoria ANDRE-VIEILLE, Analyste Financière, MEL
 Guillemette LESCURE, cheffe du service Plan Local pour l'Habitat, MEL

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

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Severine CUNY, Directrice du Service Juridique
 Christelle MARGEE, Directrice des Politiques Sociales
 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
 Mania GHUKASYAN, Déléguée Syndicale CFE/CGC
 Lorraine PUGET, Déléguée Syndicale CFDT

Étaient excusés :

Mmes Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
 Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

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

Siège : 425, Boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 25/A020

SERVICE Direction générale

OBJET **Approbation définitive de la fusion de l'OPH LMH avec la SEM 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 69% des actions de cette SEM.

Par délibération 25/A005 du 13 mai 2025, le conseil d'administration de l'OPH LMH a approuvé le projet de transformation de l'OPH LMH en SEM LMH.

Par délibération 25/A008 du 30 juin 2025, le conseil d'administration de l'OPH LMH a approuvé le projet de traité de fusion de l'OPH LMH avec la SEM LMH.

Depuis lors, la SEM Lille Métropole Habitat dont le siège social est situé au 425 boulevard Gambetta à Tourcoing a obtenu, en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, son agrément Logement social auprès de la DHUP, ainsi que l'accord de l'autorité de la concurrence, nécessaires à cette opération.

Conformément à la réglementation, un commissaire à la fusion a été nommé par le tribunal de commerce de Lille Métropole afin d'établir les rapports obligatoires :

- Rapport sur la rémunération en action de l'apport au capital des actionnaires
- Rapport sur la valeur de l'apport proposé dans le cadre de la fusion absorption

Ces éléments, ainsi que la levée de toutes les conditions suspensives d'ordre technique, ont été approuvés par les actionnaires de la SEM LMH réunis en Assemblée générale Mixte le 5 décembre 2025.

C'est dans ce contexte que le conseil d'administration de l'OPH LMH doit désormais délibérer définitivement sur la réalisation de la fusion, et par voie de conséquence concernant la dissolution de l'Office Public de l'habitat LMH.

La SEM LMH deviendra donc, par transfert universel de patrimoine, à la date de la fusion, propriétaire de l'ensemble du patrimoine immobilier de l'OPH et reprendra l'ensemble de ses missions d'organisme de logement social, ainsi que l'ensemble des contrats attachés.

En contrepartie la MEL, EPCI de rattachement l'OPH, recevra des actions émises par la SEM LMH, sur la base des capitaux propres non réévalués respectifs des deux Organismes.

La SEM LMH ne pouvant recevoir dans son patrimoine des dépendances du domaine public, l'OPH a mené ou va finir de mener les actions suivantes :

- cession aux personnes publiques compétentes, dans le cadre des dispositions de l'article L. 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, de dépendances de son domaine public. Par conséquent, les dépendances ainsi cédées ne feront plus partie de son patrimoine à la date de la fusion ;
- déclassement des dépendances du domaine public qui pouvaient l'être. En tant que de besoin, est également décidé un déclassement général de toute dépendance du domaine public ne satisfaisant pas à ce jour aux critères des articles L. 2111-1, L. 2111-2 et L. 2111-14 du Code général de la propriété des personnes publiques. Par conséquent, les dépendances du domaine public susceptibles de déclassement constitueront à la date de la fusion des biens du domaine privé transmissibles ;
- déclassement par anticipation, dans le cadre des dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, des autres dépendances du domaine public qui n'ont pu être cédées à une personne publique ou déclassées. Par conséquent, ces dépendances constitueront à la date de la fusion des biens du domaine privé transmissibles. La SEM LMH devra garantir leur affectation jusqu'à ce que celle-ci prenne fin au terme d'un délai maximal de trois ans à compter de l'acte de déclassement. À défaut de désaffectation effective dans ce délai, ces dépendances feront de plein droit retour à la MEL, à titre résolutoire, en sa qualité d'EPCI de rattachement de l'ancien OPH ;

En dépit de l'attention portée à la question domaniale par l'OPH, s'il devait apparaître postérieurement à la date de la fusion que des dépendances du domaine public ont été comprises dans le patrimoine transmis à la SEM LMH, il appartiendra à la MEL, EPCI venant aux droits de l'OPH supprimé à la seule fin d'assurer la continuité de la compétence domaniale au sens des dispositions de l'article 12 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, de décider d'un déclassement rétroactif si les conditions sont réunies ou, à défaut, d'ordonner la restitution au domaine public de la dépendance concernée qui sera réputée n'avoir jamais été transférée à la SEM LMH. La transmission de patrimoine ne sera dès lors pas susceptible d'être remise en cause dans son universalité.

Il est par ailleurs rappelé que :

- la fusion prendra effet sur le plan comptable et fiscal au 1er janvier 2025. D'un point de vue juridique, la fusion prendra effet le 31 décembre 2025 à minuit ;
- l'opération réalisée sur la base des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour les deux organismes, ce conformément au projet de fusion.

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 le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2111-1, L. 2111-2, L. 2111-14, L. 2141-1 et L. 2141-2, L. 3112-1 ;

Vu l'article 12 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques

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,

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 adopté par la délibération 25/A008,

Vu l'étude d'impact sur le déclassement par anticipation de dépendances du domaine public

II. Dispositif décisionnel

Par conséquent, la présidente demande au conseil d'administration de l'OPH Lille Métropole Habitat :

- D'approuver, la fusion par voie d'absorption au 31 décembre 2025 minuit 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 traité de fusion ;
- D'approuver, en conséquence, la dissolution de l'OPH LMH, enregistré 413 782 509 au R.C.S. du tribunal de Lille métropole, au 31 décembre 2025 minuit ;
- De décider que les dépendances du domaine public de l'OPH LMH ayant fait l'objet d'un acte de déclassement par anticipation antérieurement au 31 décembre 2025 reviendront de plein droit à la MEL, à titre résolutoire, si leur désaffectation effective n'a pas pris effet avant cette date dans le délai prévu par l'acte de déclassement.
- De décider, en tant que de besoin, le déclassement des dépendances du domaine public qui ne satisfont pas à ce jour aux critères des articles L. 2111-1, L. 2111-2 et L. 2111-14 du Code général de la propriété des personnes publiques et dire que le patrimoine transmis à la SEM LMH dans le cadre de la fusion relève du domaine privé de l'OPH.
- 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.

ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ



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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Réunion du 16 Décembre 2025

Présidence de Madame Anne VOITURIEZ, Présidente de l'Office

ADMINISTRATEURS 23

ADMINISTRATEURS PRESENTS ET REPRESENTES 21

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES 2

Présents : 19

MM François-Xavier CADART, Henri DELIGNE, Gérard GUILBERT, Joël LE NY, Marcel-Alain LEQUENNE
 Marc LEVERT, Yvon PETRONIN, Philippe SIBILLE

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

Absents ayant donné pouvoir : 3

MM. Jean-François DEVILLERS pourvoir à Madame Henri DELIGNE
 Philippe LAMBLIN pourvoir à Anne VOITURIEZ

Absents excusés : 2

M Rachid BELHAOUAR
 Mme Véronique DELCOURT

Assistaient également à la réunion :

Mmes Claire MORELL, Cheffe d'unité du suivi des organismes HLM et des structures collectives, représentant
 M. Luc FERET, Directeur de la DDTM
 Victoria ANDRE-VIEILLE, Analyste Financière, MEL
 Guillemette LESCURE, cheffe du service Plan Local pour l'Habitat, MEL

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

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente
 Severine CUNY, Directrice du Service Juridique
 Christelle MARGEE, Directrice des Politiques Sociales
 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
 Mania GHUKASYAN, Déléguée Syndicale CFE/CGC
 Lorraine PUGET, Déléguée Syndicale CFDT

Étaient excusés :

Mmes Claire BRUHAT, Directrice de l'Habitat, MEL
 Murielle MAUPAS, Responsable du Service Dette et garanties d'emprunt MEL

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

Siège : 425, boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Délibération : 25/B004

SERVICE Direction de la Performance et de la Gestion Financière

OBJET BUDGET DE L'EXERCICE 2026
SECTIONS D'EXPLOITATION ET D'INVESTISSEMENT

La Présidente informe les membres du Conseil d'Administration :

☞ Que le budget d'exploitation de l'exercice 2026 tel qu'il est présenté, laisse apparaître le résultat suivant :

• Produits de l'exercice :	254 555 708 €
• Charges de l'exercice :	256 571 771 €
	<hr/>
	- 9 719 701 €

Ce résultat déficitaire viendra réduire les « reports à nouveaux » constitués les années précédentes.

☞ Que le budget d'investissement de l'exercice 2026 tel qu'il est présenté, laisse apparaître le résultat suivant :

• Recettes de l'exercice (Ressources) :	291 691 000 €
• (hors Report)	
• Dépenses de l'exercice (Emplois) :	308 200 000 €
	<hr/>
• Variation du Fonds de Roulement : (Prélèvement)	- 16 509 000 €

Cette variation négative contribue à faire diminuer le fonds de roulement.

Compte tenu du document joint, qui donne les orientations, informations et hypothèses qui ont conduit à l'élaboration des budgets 2026 (« Exploitation » et « Investissement »), communiqué en Conseil d'Administration et précisant les impacts de l'IRL de 1,04 % sur l'autofinancement 2026 de l'Office, la Présidente propose que les membres du Conseil d'Administration approuvent sa proposition et donnent leur accord au Directeur Général pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE
Pour extrait conforme
La Présidente

Anne VOITURIEZ



Envoyé en préfecture le 16/12/2025

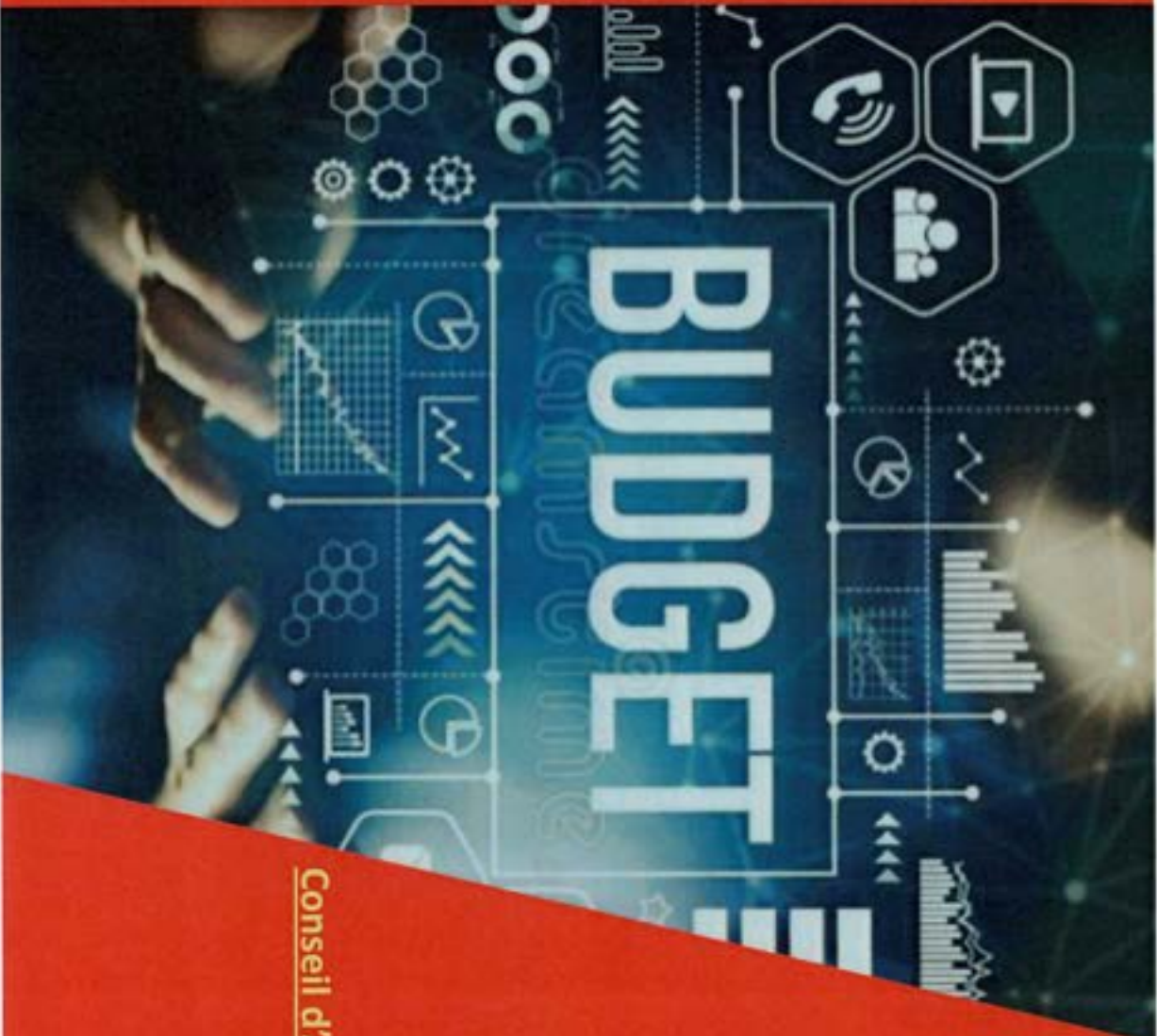
Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

ID : 059-413782509-20251216-25B004-DE

S²LO

111



BUDGET 2026

Conseil d'Administration

16 décembre 2025

SOMMAIRE

- Rappel du contexte du Budget 2026 et grands principes de notre construction budgétaire
- Évolution des principaux postes du compte de résultat
- La Capacité d'Autofinancement
- Les Investissements
- La Variation du Fond de Roulement et la Trésorerie
- Le Compte de résultat prévisionnel 2026, format officiel de la Fédération des OPH.

LIPIH

HYPOTHÈSES DE CONSTRUCTION BUDGÉTAIRE – STRUCTURELLES ET FINANCIÈRES

Loyers :

- Augmentation des loyers en 2026 de 1,04% suivant l'évolution de l'IRL voté au CA du 06/10/2025
- Hypothèse IRL prise de 2% en 2027 et 2% en 2028
- Poursuite de la revalorisation des loyers à la relocation au taux plafond (appliquée depuis le 01/07/2016).

Maintien des efforts sur les leviers de performance :

- Après deux années de déploiement de la stratégie CAP 26 nécessitant une augmentation de la Masse salariale, volonté dès 2026 de revenir dans la trajectoire de maîtrise des frais de perso et des effectifs posés auprès de la MEL dans votre PMT.
- L'objectif est de réduire le taux de vacance (vacance pour démolition) d'un point pour atteindre 4% fin 2026 soit 300 logements nets remis en location
- Maintien d'une trajectoire maîtrisée des impayés à risques et d'un stock d'impayés.

Maintien des efforts dans l'entretien du parc avec prise en compte des dispositions réglementaires concernant les diagnostics, continuité du plan ascenseurs, et bascule de la maintenance de vacants fortement dégradé en investissement.

Évolution du taux du Livret A : Hypothèse embarquée d'une diminution du taux à 1,5% le 01/02/2026 et maintenu jusqu'en fin d'année 2026.

Maintien des dispositifs fiscaux en matière de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (30% d'abattement résidences en QPV et exonération de TFPB sur les constructions neuves pendant 25 ans), mais réglementation plus contraignante sur les modalités de valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie.

LE MINISTRE

RÉFORME COMPTABLE 2026

La réforme comptable de 2026 pour les bailleurs sociaux vise à moderniser et clarifier leur comptabilité, tout en renforçant la transparence ; mais elle implique des changements opérationnels (systèmes, reporting) et peut avoir des effets non négligeables sur leurs résultats, leur capacité d'investissement et leur communication financière.

Enjeux de la réforme comptable 2026

- Modernisation des états financiers
- Uniformisation et simplification
- Améliorer la gouvernance et la fiabilité des comptes

Principaux impacts pour les bailleurs sociaux

- Pertes ou gains de présentation selon les comptes
- Changement dans le reporting et les outils SI
- Impacts sur les indicateurs financiers et la gouvernance
- Transparence et communication renforcées
- Impact sur l'évaluation de la capacité d'investissement



L'Évolution des Principaux Postes du Compte de Résultat

- L'évolution du nombre de logements et les ventes
- Les loyers, la vacance et les impayés
- La maintenance du patrimoine
- Les frais de fonctionnement : personnel et gestion
- Les taxes foncières et dégrèvements
- Les annuités et le poids de la dette
- Synthèse 100 € au logement
- La CAF et l'autofinancement net courant HLM
- Passage de la CAF au résultat comptable

NOMBRE DE LOGEMENTS

	2024	Budget 2025	Projection 2025	2026 estimation	2027 estimation	2028 estimation
NB de LGTS FAMILIAUX	32 112	31 793	32 012	31 979	32 137	32 593
dont Mises en Service	160	249	263	538	305	604
dont Restructurations	-85					
dont Démolitions	272	376	298	497	62	63
dont Ventes	56	63	65	74	85	85
NB d'EQUIVALENTS (FOYERS)	2 738	2 711	2 738	2 694	2 694	2 694
dont Mises en Service	63					
dont Démolitions / Ventes / Transformations		-44		-44		
TOTAUX	34 850	34 504	34 750	34 673	34 831	35 287



Rue de Lille à Roncq



Rue du Pont Rouge à Frelinghien

- **538 mises en service**
 - Rue Voltaire, Templemars (69 - VEFA)
 - Rue de Lille, Roncq (52 - VEFA)
 - Rue du Pont Rouge, Frelinghien (50 - VEFA)
 - Rue Augustin Telliez, Croix (47 - VEFA)
 - Rue Marc Sanguier, Armentières (43 - VEFA)
 - Rue de Lille, Tourcoing (42 - VEFA)
 - Rue de Bapaume, Tourcoing (39 - VEFA)...
- **74 ventes et 497 démolitions**
 - **74 ventes** patrimoine ancien, dont 7 en BRS et 2 issues de patrimoine réhabilité.
 - **Démolitions** sur Roubaix (313 lgts - Epeule et Alma), Tourcoing (132 - Delroeux) et Lille (96 - Concorde).
- **Variation des équivalents logements négative :** Démolition du foyer (FPA) Alma Fontenoy à Roubaix.



34 673
logements

- 77 logements vs fin 2025



Les Fusillés à Armentières



Château Chardin à Villeneuve d'Ascq

78% de plus-value
attendue en 2026

	Réel 2024	Budget Voté 2025	Attermissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Ventes patrimoine ancien, en nb	56	63	65	74	85	85
dont ventes individuelles	47	55	59	72	84	84
dont équilibrage et opérations	9	8	6	2	1	1

	Réel 2024	Budget Voté 2025	Attermissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Ventes patrimoine ancien, en CA	7 778	9 000	8 761	9 103	12 000	12 000
VNC des ventes patrim ancien	1 582	1 870	1 555	2 019	3 000	3 000
Plus-values des produits de cession	6 196	7 130	7 206	7 084	9 000	9 000
% de plus-value	80%	79%	82%	78%	75%	75%

	Réel 2024	Budget Voté 2025	Attermissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Ventes terrains & ens. immo	1 314	3 530	5 099	33 740	1 115	500

• Projection 2025

- Vente de logements : Projection à 8,8 M€, quasi à l'objectif fixé.
- Prix de vente moyen à 135 k€.
- Vente de terrains et ensembles immobiliers : Vente de parcelles à Concorde, à Halluin et de la MIE de Roubaix → 5,1 M€.

• Budget 2026

- Vente de 74 logements → 9,1 M€ en 2026.
 - Dont 7 en BRS à Lille.
 - Dont 2 dans le cadre d'équilibrage financier d'opérations de réhabilitation
- Vente de terrains et ensembles immobiliers : Vente de certaines parcelles après démolitions NPNRU (Concorde notamment) et apport à la SCCV pour l'opération Vauban → 33,8 M€.

LES LOYERS DES LOGEMENTS

Variation
2025-2026 :
+ 3,2 %

	Réel 2024	Budget Voté 2025	Atterrissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Loyers des logements en k€	124 178	132 606	135 456	139 728	145 091	149 629
dont RLS	-11 877	-12 441	-9 824	-11 658	-11 800	-11 800
dont Mesure de lissage	0	0	0	3 500	4 600	4 600
en € mensuels (loyers - RLS)	322 €	348 €	353 €	355 €	364 €	371 €

• Atterrissage 2025 : 135,5 M€

Loyers des logements supérieurs de + 2 851 k€ par rapport au budget voté (+2,1% d'écart) :

- RLS diminuée de - 2617 k€ grâce à la réduction au niveau national actée en mai 2025.
- Loyers logements (hors RLS) : - 70 k€, dû aux retards de quelques mises en service et de l'accroissement de la vacance.

• Budget 2026 : 139,7 M€

Entre 2025 et 2026, c'est 2,4 M€ de loyers logements quittancés en plus et 3,5 M€ induits par le changement de comptabilisation de la mesure de lissage.

Les effets à la hausse :

- La revalorisation annuelle des loyers pour 1 411k€ (IRL à 1,04%)
- Les loyers des mises en service 2025 : 895 k€.
- Le quitteancement des livraisons courant 2026 pour 448 k€
- Une réduction de la vacance et des remises permettant de quitter 422 k€ de plus.

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

	déc-23	déc-24	déc-25
Marge Quitteant Plafond Reloc et réel (en M€)	8,32	7,95	7,48
en % par rapport au quitteant réel (année N-1)	5,7%	5,3%	4,9%

Les effets à la baisse :

- La poursuite des départs PNRU pour démolition et réhabilitation : - 860 k€
- Les ventes dans l'ancien pour -197 k€
- Une RLS supérieure de 1 834 k€.

LES AUTRES LOYERS & PRODUITS DES ACTIVITÉS

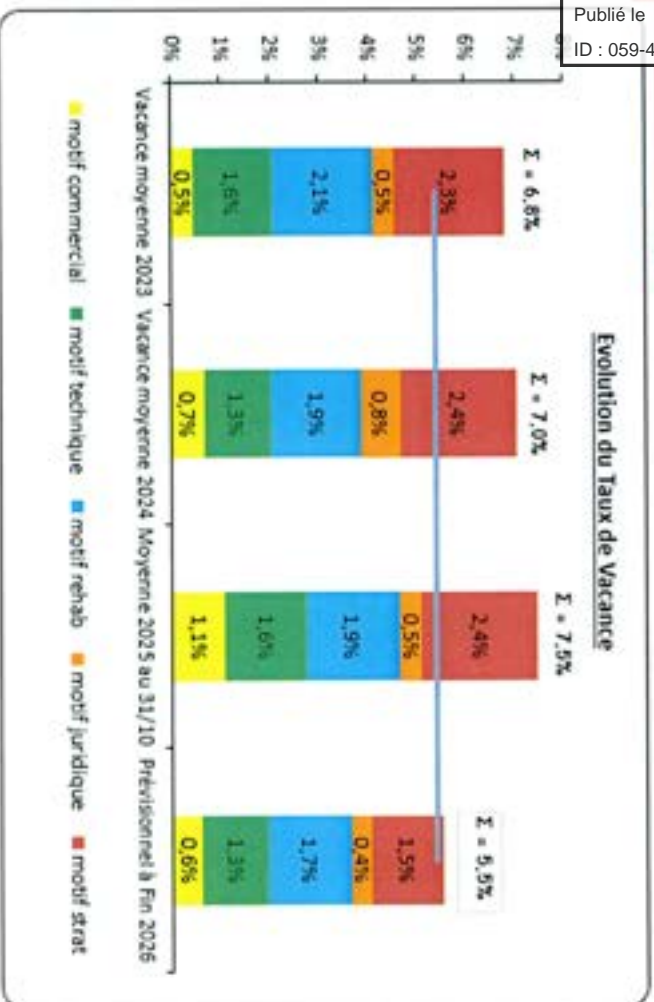
en k€	Réel 2024	Budget Voté 2025	Atterrissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Autres loyers, dont :	16 245	16 764	16 386	13 276	13 519	13 795
SLS	476	550	463	500	510	521
Stationnements	3 750	3 971	3 857	3 892	3 970	4 049
Locaux professionnels	6 645	6 756	6 826	3 753	3 828	3 905
Foyers & Résid. Universit.	5 395	5 331	5 496	5 383	5 491	5 600
Location Accession	128	56	119	58	40	40
Indemnités d'occupation	108	100	80	83	80	80
Remises except. sur loyer	-257		-455	-393	-400	-400
Autres produits des activités	3 051	3 472	3 307	3 367	3 367	3 367

- 3 109 k€ de CA
entre Att.25 et 2026

- **Supplément Loyer Solidarité** : Stabilité du SLS depuis plusieurs années. Hypothèse pour 2026 relativement identique aux années précédentes.
- **Stationnements** : L'IRL appliqué aux loyers des stationnements rapportera plus de 35 k€ par rapport à 2025. Le partenariat avec Zen Park se poursuit.
- **Locaux professionnels, associations & collectivités** : La dégradation du quittance est principalement liée à la fin de l'occupation du site Vauban Humanis (3 207 k€). La revalorisation des loyers annuelle ainsi que l'intensité commerciale, permettent malgré tout un accroissement du chiffre d'affaires des commerces à hauteur de 150 k€ (+3,6%).
- **Foyers & résidences universitaires** : Le chiffre d'affaires des redevances des foyers est diminué du fait du départ de la Sabotière depuis juin 2025.
- **Loyers locations accession** : L'accession sociale ayant du mal à trouver preneur, peu d'opérations intégrant ce type de programme sont en cours à LMH et la plupart des ventes sera réitérée en 2026.
- **Indemnités d'occupations** : Cette classification de quittance regroupe des baux précaires liés à des situations particulières (bases de vie pour travaux ou réhabilitations tiror par exemple).
- **Remises sur loyers** : Nouvelle identification comptable permettant de piloter les remises accordées. Plafonnement souhaité à 393 k€/an.
- **Autres produits des activités** : Stabilité pour les locations des antennes & panneaux publicitaires, ainsi que pour les refacturations auprès des GIE, tandis que l'internalisation du rôle de syndic de copropriété de nos résidences s'accroît.

L'INH

LA VACANCE



Taux de vacance moyen sur l'année 2026 : 6,0%

- À la fin de l'année 2026, la **vacance commerciale** prévue à **0,6%** revient au niveau plancher.
- La **vacance technique (1,3%)** sera en diminution du fait de la mise en place d'un nouveau process de remise en état des logements vacants centralisé avec la Régie Travaux.
- La **vacance réhabilitation** 2026 prévue à **1,7%** est diminuée par rapport à 2025, principalement du fait de la fin de la réhabilitation de Magasins Généraux qui s'est déroulée en milieu inoccupé.
- La **vacance juridique** est prévue à **0,4%**, un peu en deçà de cette année 2025.
- La **vacance stratégique** 2026 prévue à **1,5%** est en diminution de 0,9 points vs Att 2025, suite à la mise en démolition & chantier de plus de 500 logements du programme NPNRU.

Motifs de vacance appliqués :**Commerciale** : louable sans, ou avec de menus travaux.**Technique** : gestion technique qui relève des budgets agence mais aussi de la régie.**Réhabilitation** : logements mobilisés dans le cadre d'une réhabilitation à venir ou existante**Juridique** : gestion des sinistres, dommages/ouvrages, squats, points d'observation.**Stratégique** : vente ou démolition.



LES IMPAYÉS LOCATIFS

- Coût des impayés : 3,4 M€

Diminution de notre stock d'impayés au 31/12/25 du fait d'une règle de charge créditrice pour nos locataires et du travail de recouvrement des équipes en agence et au Contentieux.

- Les hypothèses prises au Budget 2026 sont une diminution progressive du stock de créances, traduisant le fait que les locataires réussissent à absorber la prochaine règle de charges, les variations des comptes mensuels et que le pré contentieux réussisse au plus vite à mettre en place des plans d'apurement tenus.

Données en k€

	Réel 2024	Budget Voté 2025	Atterrisage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Dotaton à la PCD	5 360	4 619	5 460	5 548	5 591	5 730
Reprise à la PCD	5 182	4 521	4 871	5 359	5 499	5 631
Variation Prov créances douteuses	178	98	589	188	92	99
Pertes / créances irrécouvrables	2 779	2 820	3 060	3 200	3 200	3 200
Coût des impayés	2 957	2 918	3 649	3 388	3 292	3 299
Coût impayés / loyers et charges	1,61%	1,43%	1,82%	1,66%	1,56%	1,52%

- Passages en pertes de l'exercice : 3,2 M€

- En impact sur l'Autofinancement, les pertes sur créances irrécouvrables sont estimées à 3,2M€ en 2026. Il s'agit des dossiers pour lesquels plus aucun espoir de recouvrement n'existe (décision LMH ou de justice).

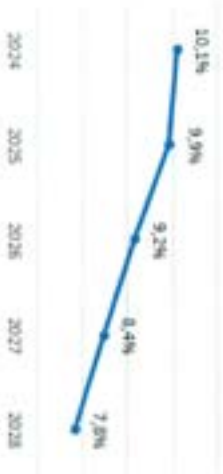
- Stock de créances locatives

Données en k€

	Réel 2024	Atterrisage 2025	Budget 2026
Stock de créances locatives	14 272	14 500	14 000
en mois de quittance (dont charges)	0,94	0,87	0,82



Taux d'impayés à risque



(Rapport du stock d'impayés à date sur les loyers et charges quittancés hors APL des 12 derniers mois)

LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE (EXPLOITATION)

• **Projection 2025 : 30,7 M€**

État du budget voté de 0,4 M€, principalement sur le Gros Entretien et **supérieur de 1,9 M€ par rapport à 2024**, afin de couvrir des besoins en maintenance toujours plus importants :

- État des logements restitués de plus en plus dégradé et volonté d'améliorer la qualité de service à l'entrée dans les lieux.
- Interventions coûteuses plus récurrentes (problématiques toitures, chauffage...) qui nécessitent une programmation de travaux de gros entretien.



Ravalement de façade avec amélioration

• **Budget 2026 : 29 M€**

Maintenance d'exploitation au lgt
= 837 € (19% des loyers)

- **Entretien Courant DCA Proximité** : Agences, Régie Travaux, Direction Proximité et Relations Locataires (17,6 M€) :
- Calibré selon la méthode des ratios (et qui tient compte des taux de rotation prévisionnels, de l'âge de la résidence, du quartier...)
- Enveloppe travaux PMR et chantiers d'insertion augmentée à 1,4 M€.
- Fait l'objet d'une **bascule vers des dépenses d'investissement (1,5 M€)** pour la remise en état des logements très dégradés et dépassant les 15 k€ HT.
- **Entretien Courant des Directions DCART & DDP (7 M€)** :
- Contrats de maintenance (5,8 M€) : prise en compte de l'évolution du nombre de logements et de la révision des prix.
- LMH Access (ventes, commerces, foyers et copropriétés), pour 1,2 M€.
- **Gros Entretien (4,9 M€)** : Établi selon une programmation de travaux sur 3 ans, en lien avec le PSP.

LES FRAIS DE PERSONNEL

Frais de personnel non récupérables :

- 955 € au lgt (865 € en déduisant la conduite d'opérations)
- 21,6% des loyers (hors conduite d'opération : 19,6%), vs 21,7% des loyers en 2025.

734
collaborateurs

40,1 M€

	Réel 2024	Budget Voté 2025	Atterissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Frais de personnel Non Récup	32 380	32 507	32 986	33 104	33 427	33 755
dont Rémunérations Jlt, charges	31 519	31 801	32 298	32 404	32 727	33 055
dont Formation	838	656	656	650	650	650
dont Personnel extérieur	46	60	42	50	50	50
dont Subventions RH	23	10	10	0	0	0
Frais de personnel Récup	6 710	7 094	6 026	6 991	7 070	7 140
Total Charges de personnel	39 090	39 601	39 012	40 095	40 497	40 895

Projection 2025 : 32,5 M€, +0,5 M€ vs Budget voté, dépassement lié :

- À un intéressement plus important qu'estimé en raison de seuils de performance atteints.
- Une réduction de l'absentéisme, avec pour conséquence une prime versée plus importante, accompagnée d'une meilleure productivité.
- Des charges patronales plus importantes, notamment sur la mutuelle et la prévoyance.
- Des indemnités de rupture conventionnelles suite à un nombre d'inaptitudes ou ruptures en progression cette année.

Budget 2026 : 33,1 M€ non récupérable

Après 2 années de relance, et de croissance pour accompagner le démarrage de projet CAP 26, LMH va progressivement reprendre la trajectoire d'effectifs et de masse salariale posée dans les prévisions. Tous les départs ne seront pas forcément remplacés et des mobilités internes vont être facilitées. L'organisation cible étant maintenant atteinte, il n'y aura pas de création de poste en 2026 sauf si accompagnée de suppression et donc équilibrée.

Nécessité de maintenir le budget NAO en raison du contexte économique et relativement aux tensions toujours présentes sur le marché du travail.

Perspective d'une stabilité des frais de personnel (inférieure à l'inflation) pour rentrer dans la trajectoire CAP26.

Les frais de personnel récupérables se verront augmenter sur les trois prochaines années, puisqu'intégrant la politique salariale.

LES FRAIS DE GESTION

2026

377 € au lgt
8,5 % des loyers

Frais de gestion 2025 à 2026 :

+ 65 k€

Avec depuis 2024, un impact sur des diagnostics techniques nécessaires à la connaissance de notre parc (Ascenseurs, DPE, chaudières) et par une flambée de nos primes d'assurance.

Et 2026 intégrant encore une hausse marquée de nos **assurances** ainsi que des honoraires encore importants, dédiés à l'**étude technique de notre parc**.

A noter encore pour 2026 : une baisse des affranchissements liée à la dématérialisation de nos quittances de loyers, et l'organisation des élections de représentants de locataires.

	Réel 2024	Budget Voté 2025	Atterrissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Affranchissements & Télécommunications	713	807	1 008	616	588	588
Autres frais inform., redév., recrut., études & enquêtes, redevances,	645	674	643	676	675	686
Déplacements, missions, réceptions	318	345	305	295	288	288
Frais de communication	247	381	291	198	198	198
Gardiennage & sécurité, Rémunérations d'intermédiaires	5	229	293	798	689	690
Honoraires	3 307	4 456	3 096	2 919	2 401	2 323
Impôts & taxes diverses	180	339	487	366	391	380
Maintenance & fonctionnmnt administratif	2 912	3 497	3 010	3 127	3 086	3 119
Primes d'assurance	2 349	3 779	3 603	3 800	3 939	4 083
Services bancaires	279	327	269	274	274	274
TOTAL FRAIS DE GESTION	10 954	14 833	13 005	13 070	12 530	12 630

À affiner courant 2026 jusqu'à la réalisation du bilan comptable :

Impacts de la réforme comptable sur certains regroupements de postes tels que les redevances ou les autres rémunérations d'intermédiaires qui reprennent certaines dépenses précédemment classées parmi les honoraires ou frais de communication.

L'INH

LES FRAIS DE GESTION : PRÉCISIONS B26 VS 2025



- **En baisse pour :**
 - **Affranchissements & Télécommunications :** baisse des affranchissements liée à la dématérialisation des quittances de loyers.
 - **Frais de communication :** une partie de ces dépenses étant désormais rattachés dans les autres rémunérations d'intermédiaires.
 - **Impôts et taxes diverses** (autres que la taxe foncière) du fait de la comptabilisation en 2025 de la Taxe d'habitation du Siège des années 2024 et 25.
- **Stabilité pour :**
 - Études & enquêtes, redevances et cotisations.
 - Services bancaires.
 - Frais de mission.
- **En hausse pour :**
 - **Primes d'assurance :** Augmentation liée aux indices FFB et aux souscriptions de primes dommages ouvrages plus importantes du fait de l'accélération des dépenses d'investissement.
 - **Honoraires & autres rémunérations d'intermédiaires :** Nécessité d'avoir une meilleure connaissance technique de notre parc, avec la poursuite de campagnes d'audits et de diagnostics de notre patrimoine (ascenseurs, chauffage, amiante). En 2026 sont organisées les élections des représentants des locataires. Le reste des honoraires (contentieux, AMO, CAC, enquêtes peuplement...) reste stable. A noter le reclassement de certaines dépenses dans les rémunérations d'intermédiaires.
 - **Maintenance & fonctionnement administratif :** Augmentation liée à l'inflation principalement (fluides, carburant, nettoyage), ainsi qu'au poids plus important de maintenance de nos logiciels.

LMH

LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Le poids des frais de gestion redescend sous la barre des 8% dès 2027, une fois passée la grosse vague de diagnostics techniques.

Données en M€	Réel 2024	Budget Voté 2025	Atterrissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Frais de personnel, dont intérim	32,4	32,5	33,0	33,1	33,4	33,8
Frais de gestion, hors intérim	11,0	14,8	13,0	13,1	12,5	12,6
Frais de Fonctionnement	43,3	47,3	46,0	46,2	46,0	46,4
Frais de Fonctionnement en % des loyers	32,4%	31,7%	30,3%	30,2%	29,0%	28,4%

Frais de personnel NR 2026 = 21,6%
Vs 21,7% des loyers en 2025

Frais de gestion 2026 = 8,5%
Vs 8,6% des loyers en 2025

Maitrise des frais de fonctionnement sur ce budget 2026 tant sur les frais de personnel que sur les frais de gestion, et malgré la nécessité de mener à bien des campagnes de diagnostics nous permettant de mieux connaître notre patrimoine et d'être efficaces en termes de programmation travaux et de priorisation de notre PSP :

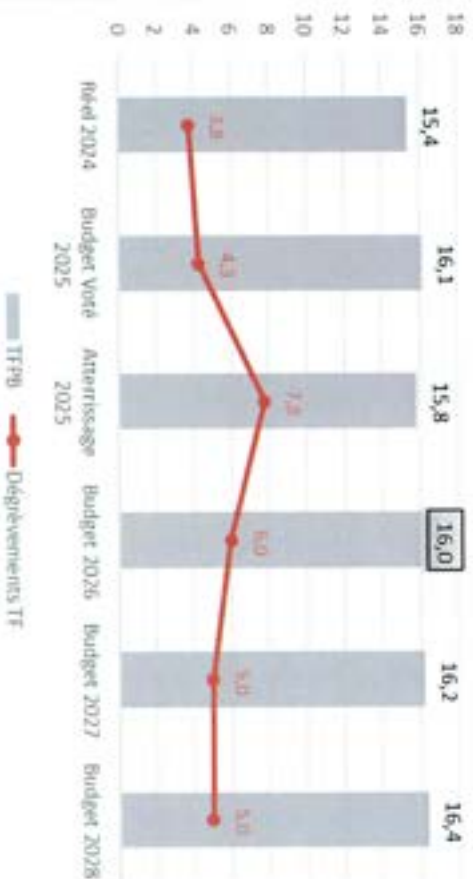
- ❖ Frais de personnel NR : Stabilité de l'organisation et politique salariale contenue → +0,4%.
- ❖ Frais de gestion : Recherche d'optimisations de nos dépenses malgré des évolutions à la hausse exogènes à LMH.
 - o Réflexion entre investissements et charges d'exploitation
 - o Dématérialisation et nouveaux outils numériques...



L'INH

LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

Évolution de la TFPB, en M€



• Projection 2025 : 15,8 M€

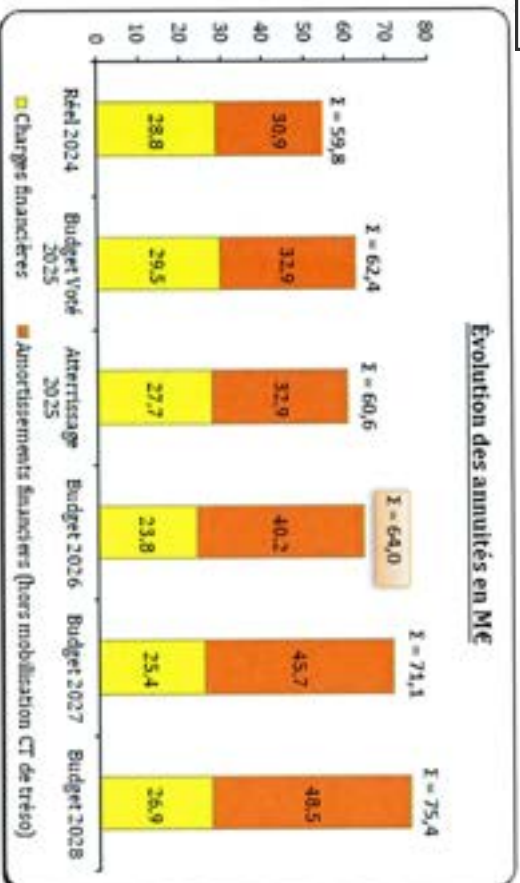
- Projection TFPB 2025 établie à 15,8 M€, au regard des augmentations des taux des avis reçus.
- Dépassement de l'objectif budgétaire sur les **dégrèvements** grâce au retour de l'administration sur des dossiers en attente. ➔ **7,8 M€** à comparer à l'objectif de 4,3 M€.

• Budget 2026 : 16 M€

- Augmentation pour 2026 de 0,2 M€
 - Hypothèse de variation globale de 3% par an.
 - Prise en compte des sorties de patrimoine liées aux démolitions NPNRU.
 - Considération de la TFPB de Vauban (550 k€) jusqu'en 2025.
- Pas de fins d'exonération de TFPB.
- En 2026, la TFPB représentera 459 € au logement (453 € en 2025) et **10,5% des loyers**.
- Dégrèvements accordés pour 6 M€ (dossiers déjà constitués), dont :
 - 3,1 M€ pour motif adaptations PMR
 - 2,9 M€ pour motif travaux économie d'énergie, volume qui ne devrait pas diminuer au vu des nombreuses réhabilitations en cours et à venir.

L'INH

LES ANNUITÉS



❖ À fin 2025, les encours seront d'un montant de 1 005 M€, contre 952 M€ à fin 2024.

Poids de la
dette 2026

42 %

- Nouvelle hausse de l'annuité causée par la souscription des emprunts en 2024 et 2025. Les variations du taux du Livret A (2,5% en février 2025 et 1,7% en août 2025) n'ont eu qu'un faible impact en 2025, mais seront constatées plus intensivement dès 2026.
- Le mécanisme de double révisibilité induit des amortissements financiers à la hausse sur le budget triennal.
- Encaissement de 85 M€ d'emprunts en 2025.
- Prévision de souscription de plus de 150 M€ d'emprunts bancaires au cours de l'année 2026.

LMH

CHARGES ET PRODUITS : GESTION COURANTE ET EXCEPTIONNEL

Projection 2025 : + 1,1 M€ (produit)

- ☐ Le delta Charges et Produits de Gestion Courante est composé en quasi-totalité des ventes de **Certificats d'Économies d'Énergies (CEE)**. La projection 2025, liée aux dossiers travaillés après livraison de nos réhabilitations est établie à **1,2 M€**, et égal au budget construit.

☐ Les Charges et produits exceptionnels :

- Delta entre indemnités et dépenses des sinistres couverts par assurance : -0,6 M€, (-0,5 M€ au B25).
- Dégrevements de TF : +7,8 M€ (+3,5 M€ vs le B25).
- Charges exceptionnelles diverses : -8,3 M€, qui incluent les projets abandonnés, le reclassement des coûts de démolition NPNRU (pour 5,9M€), quelques condamnations, et les subventions accordées.
- Produits exceptionnels divers : +8,5 M€, qui incluent la comptabilisation de la subvention ANRU (VNC pour 7,5M€), les pénalités de non-réponse des enquêtes obligatoires SLS, des frais de débours de certaines résidences en copropriété, et des contentieux gagnés.

Budget 2026 : + 11 M€ (produit)

- ☐ Le delta Charges et Produits de Gestion Courante qui reprend la quasi-totalité des dépenses jusqu'alors classées en exceptionnel.

- Dégrevements de TFPB, pour 6 M€.
- Les ventes de CEE pour 1 M€.
- Les pénalités aux enquêtes SLS et OPS pour 0,7 M€.
- Les autres produits de gestion courante pour 0,6M€, comme par exemple les frais de débours de nos résidences en copropriétés.
- Le delta entre indemnités et dépenses des sinistres couverts par assurance : -0,5 M€.
- Les charges et subventions reçues liées aux fins de démolitions ANRU pour + 5,5 M€.
- Les subventions accordées pour -0,8 M€.
- Les redevances informatiques pour -0,2 M€.
- Les autres charges de gestion courante pour -1,3 M€ (contentieux, projets abandonnés...)

- ☐ Les Charges et produits exceptionnels qui ne doivent concerner que des dépenses ou recettes ayant « un impact majeur qui modifie la compréhension des états financiers ». Rien n'est anticipé pour LMH durant les 3 prochaines années.

LMH

LA CAF ET L'AUTOFINANCEMENT

2026 :
CAF = 48,1 M€
AUTOFI = 7,9 M€

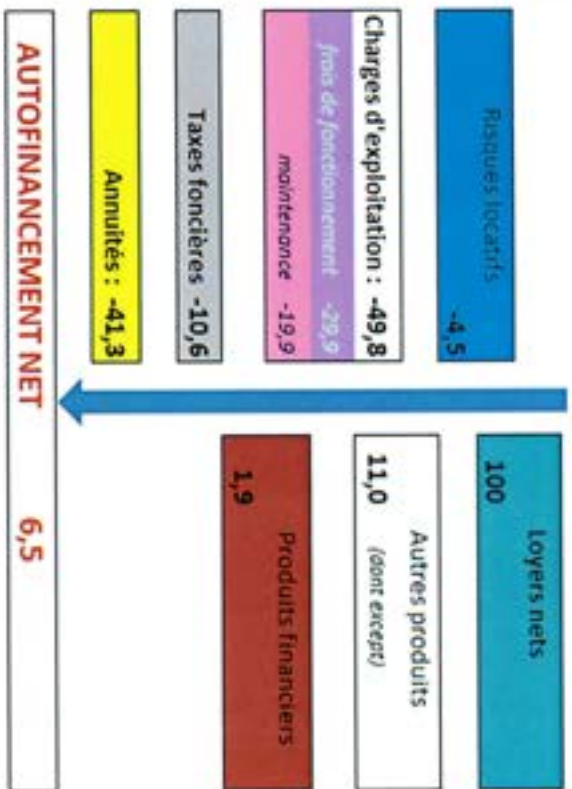
Autofinancement Net
+ Plus-values des
cessions de
patrimoine 2026 =
15 M€

AUTOFI NET COURANT
=
9,6 M€,
soit 6,3% des loyers

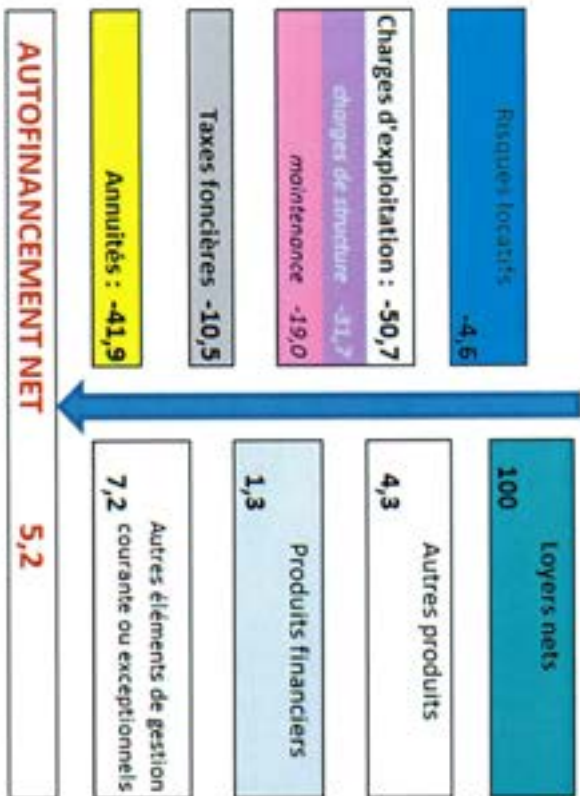
En k€		Réel 2023	Réel 2024	Budget Voté 2025	Atterrissege 2025	Budget 2026	écarts B26-Att.25
Loyers & produits des activités	Loyers des logements avant ILS et lissage	136 055	140 604	145 047	145 281	147 886	2 605 1,8%
	Réduction loyer solidarité	-11 877	-12 131	-12 441	-9 524	-11 658	-1 833 18,7%
	Mesure de lissage	0	0	0	0	3 500	
	Autres loyers	14 050	16 245	16 564	16 386	13 276	-3 109 -19,0%
	Produits des activités	3 051	2 876	3 472	3 307	3 367	60 1,8%
	Produits financiers	2 207	2 726	2 527	2 027	1 927	-100 -4,9%
	Pertes sur charges locatives récupérables	-3 699	-3 781	-3 040	-4 191	-3 852	339
	Pertes sur créances irrécouvrables	-2 544	-2 779	-2 820	-3 060	-3 180	-120
	Maintenance d'exploitation	-27 750	-28 796	-31 120	-30 698	-29 020	1 679 -3,3%
	Entretien Courant	-23 629	-24 123	-26 024	-26 392	-24 080	2 312
Frais de gestion (hors interim)	Gros Entretien	-4 121	-4 673	-5 096	-4 307	-4 940	-633
	Taxe foncière sur les propriétés bâties	-14 673	-15 388	-16 142	-15 800	-16 000	-200 1,3%
	Frais de personnel (dont interim)	-11 329	-12 340	-12 507	-12 966	-13 104	-119 0,4%
	Frais de gestion (hors interim)	-10 908	-10 944	-14 833	-11 005	-13 070	-65 0,5%
	Cotisations GGLS & mesure de lissage	3 400	2 976	3 303	2 770	-2 326	-5 096
	Vente lots à bâtir & Marge nette Accession	515	987	213	88	11	-77
	Subventions d'exploitation	2 867	1 261	1 294	1 189	82	-1 107 -89%
	Charges & produits de gestion courante	3 005	1 150	1 169	1 133	11 034	9 901
	Charges & produits exceptionnels	-476	3 165	3 887	7 406	0	-7 406 -100%
	Production immobilisée	3 256	3 452	3 340	3 100	3 100	0
Charges financières		-23 602	-28 814	-29 542	-27 685	-23 826	3 858 -14%
	CAF	41 549	40 418	38 372	45 437	48 148	2 711 6%
Amortissements financiers, hors PSLA & portage locatif		-34 657	-30 961	-32 872	-32 903	-40 213	-7 310 22%
AUTOFINANCEMENT NET LMH		6 892	9 457	5 500	12 534	7 935	-4 599 -37%
En % des loyers		5,0%	6,5%	3,7%	8,3%	5,2%	
AUTOFINANCEMENT NET COURANT HLM		9 114	8 762	3 667	6 757	9 604	2 847 -42%
Autofi Net Courant HLM en % des loyers		6,6%	6,1%	2,5%	4,4%	6,3%	

SYNTHÈSE 100€ DE LOYERS PERÇUS

Décomposition de 100€ de loyers perçus RÉEL 2024



Décomposition de 100€ de loyers perçus BUDGET 2026



Passage de l'autofinancement net
5,2 % des loyers ,
à l'autofinancement net courant
6,3% des loyers :

De la CAF sont ôtées toutes les dépenses et recettes exceptionnelles, ainsi que les amortissements des remboursements des bâtiments administratifs.

2025

PASSAGE DE LA CAF AU RÉSULTAT COMPTABLE

En k€

	Réel 2023	Réel 2024	Budget Voté 2025	Atterrissage 2025	Budget 2026
CAF	41 549	40 418	38 372	45 437	48 148
Subvention d'exploit. MEL (Convention O & M) <= 60%	0	0	2418		
Produits des cessions (logements & terrains)	10 363	9 092	12 530	13 860	42 843
VNC sur immobilisations cédées	-5 201	-1 971	-2 070	-3 855	-39 731
VNC sur immobilisations remplacées ou démolies	-2 459	-3 053	-6 731	-6 940	-7 776
Dotation aux amortissements des immobilisations	-53 024	-57 970	-57 435	-60 108	-62 168
QP des subventions virées au résultat	6 725	7 388	6 410	6 835	7 400
Dotation & Reprise provision dépréciation des immobilisations	37	-10	701	-701	0
Impayés dotations et reprises	448	-721	-98	-589	-188
Provision Gros Entretien	-164	-13	0	0	0
Provision pour risques et charges	-1 827	466	0	0	1 752
RÉSULTAT NET	-3 552	-6 376	-5 904	-6 061	-9 720

Vauban :

- Prix d'acquisition : 37 848 k€
- 7 M€ de loyers perçus nets de taxes entre 2023 et 2026.
- Prix de cession SCCV : 33 080 k€
- Reprise de provision pour dépréciation : 1 752 k€

RÉSULTAT NET
2026
=
-9,7 M€

- Résultat négatif du fait :
- D'une Capacité d'Autofinancement majorée des plus-values de cessions dégradée (impact Vauban),
 - De dotations aux amortissements et valeurs nettes comptables des immobilisations nouvelles ou remplacées plus importantes (traduction de l'accélération de nos investissements).

L'INVESTISSEMENT

● Le budget des investissements locatifs

● Le budget des investissements de structure

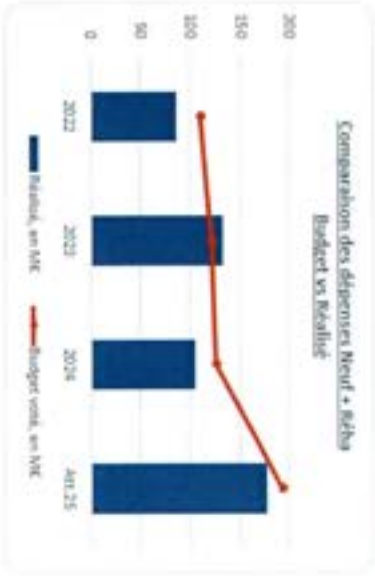
● Le fonds de roulement

● La trésorerie

LES INVESTISSEMENTS LOCATIFS

	PAR ANNÉE D'OS (en nb de lgts)		PAR ANNÉE DE LIVRAISON (en nb de lgts)		DÉPENSES PAR ANNÉE (en M€)					TOTAL INVEST Neuf, Réha, Rempl de Composants
	NEUF MOD + VEFA + AA	REHA	NEUF MOD + VEFA + AA	REHA	NEUF MOD + VEFA + AA	REHA	REPLACEMENTS DE COMPOSANTS			
2022	238	480	224	520	34,8 M€	51,1 M€	8,6 M€	94,5 M€		
2023	166	16	183	401	69,0 M€	63,7 M€	12,3 M€	145,0 M€		
2024	502	857	114	988	58,1 M€	45,9 M€	12,9 M€	116,9 M€		
2025	369	1062	263	871	107,0 M€	66,2 M€	23,4 M€	196,7 M€		
2026	748	994	538	748	97,2 M€	86,2 M€	34,9 M€	218,3 M€		
2027	495	1002	305	959	91,9 M€	76,2 M€	25,4 M€	193,4 M€		
2028	406	1028	604	1052	80,9 M€	71,6 M€	20,9 M€	173,3 M€		

* le nb de lgts inclut les équivalents lgts de foyers, mais ne tient pas compte des livraisons en Accession
* le nb de lgts réhabilités inclut les logements réhabilités par le service Régie (150 à 60 /an)



- **Réalisé budgétaire 2025 :**
 - 100% pour la construction neuve
 - 81% pour les réhabilitations

TOTAL INVEST*
2026
=
218 M€

LIH

LES GRANDS CHIFFRES 2026

DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS

❖ PRODUCTION NEUVE en 2026 :

➤ MOD

- ☐ 16 opérations avec un OS travaux en 2026 pour 305 logements dont 344 LLS / 68 LLI / 12 commerces
- ☐ 2 opérations seront livrées pour 42 logements, 100% de LLS

➤ VEFA

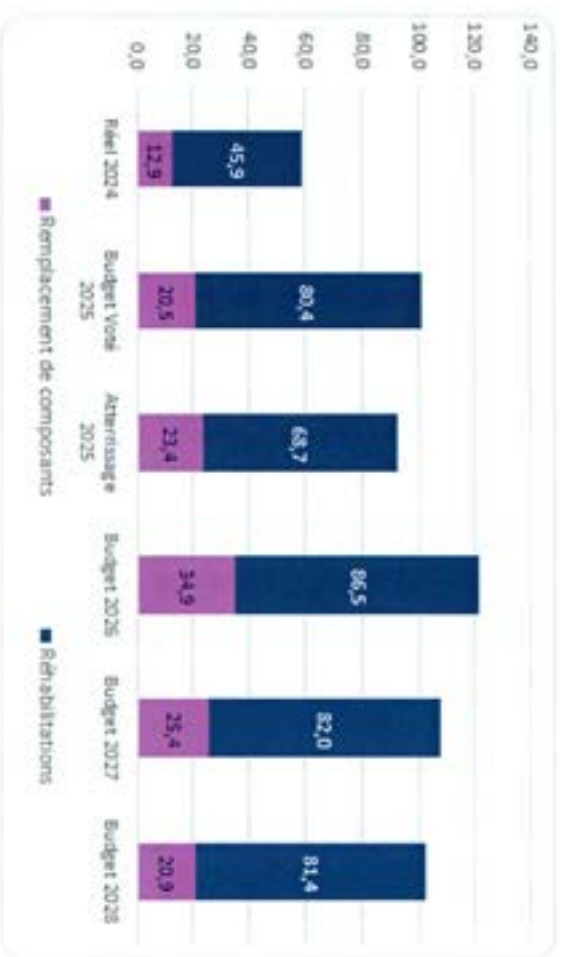
- ☐ 12 opérations VEFA réitérées pour 402 logements dont 323 LLS / 71 LLI / 8 BRS
- ☐ 14 opérations de VEFA seront livrées pour 490 logements dont 128 LLS / 362 LLI

❖ RÉHABILITATIONS en 2026 :

- ☐ 8 opérations avec un OS Travaux pour 984 logements réhabilités
- ☐ 5 opérations livrées pour 598 logements réhabilités (hors diffus et réhab Régie)

LILLE

LES INVESTISSEMENTS LOCATIFS : FOCUS RÉHABILITATION ET REMPL. DE COMPOSANTS



• Projection 2025 : 92,1 M€

- Il existe un jeu de vases communicants entre les remplacements de composants et la réhabilitation.

- Les principales opérations de réhabilitation ayant engendré le plus de dépenses en 2025 sont :

- La Mouchonnière à Seclin
- Chaussée Gramme à Tourcoing
- Soleil Levant à Lille
- Magasins Généraux à Roubaix

• Budget 2026 : 121,5 M€

- Forte augmentation du budget de remplacements de composants afin de d'assurer les remplacements urgents pour les réseaux et les ascenseurs.

- Les principales opérations de réhabilitation qui engendreront le plus de dépenses en 2026 sont :

- La Mouchonnière à Seclin
- Concorde (Renoir) à Lille
- Chaussée Gramme à Tourcoing
- Carlihem à Roubaix
- Rue Coty Schumann à Tourcoing
- Terroir à Villeneuve d'Ascq...

1111

LES INVESTISSEMENTS DE STRUCTURE



CMAC	Réel 2024	Budget Voté 2025	Atterrissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Logiciels	2 787	2 040	3 010	2 010	1 510	1 510
Installations techniques, matériel & outillage	49	80	41	92	92	92
Agencement & aménagements	50	125	100	100	70	50
Matériel de transport	295	180	272	175	800	800
Matériel informatique	720	600	400	500	500	500
Mobilier	36	40	40	75	40	40
Immobilisations corporelles diverses	20	10	5	10	10	10
INVESTISSEMENTS DE STRUCTURE	3 957	3 075	3 868	2 962	3 022	3 002

- Atterrissage 2025 : 3,9 M€
 - Budget 2026 : 3,0 M€
 - Renforcement des acquisitions de logiciels en lieu et place de licences d'exploitation et concernant la data technique du patrimoine, des outils de gestion relation clients.
 - Volume des investissements de structure revenu à un niveau stable pour les 3 prochaines années.
 - Poursuite des projets de développements informatiques autour de la data, développement de l'automatisation des processus (RPA), mise à niveau de nos extranet et intranet, amélioration de notre outil de gestion de la relation client...

LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

1911



+19,5 M€

Trésorerie
dégagée par la
gestion courante :

- Recettes = CAF + Cessions d'immobilisations (91 M€)
- Dépenses = Amortissements financiers (71,5 M€)



-32,0 M€

Trésorerie
consommée par les
postes du bilan –
consommation de
fonds propres :

- Recettes = Souscriptions d'emprunts + Subventions + Augmentation du Capital (200,7 M€)
- Dépenses = Acquisitions d'immobilisations (232,7 M€)

VARIATION DU
FONDS DE
ROULEMENT

=

-12,5 M€

LA TRÉSORERIE

LA TRÉSORERIE

- Consommation de fonds propres importante sur 2025 et 2026 ,
consécutive à l'ambition du projet CAP26.
- Placement de 30 M€ sur des dépôts à termes afin d'optimiser la gestion
de la trésorerie, faisant suite aux 35 M€ placés en 2023.



35 M€
Trésorerie nette
fin 2025

Données en M€		2022	2023	2024	Att. 2025
Trésorerie Nette au 31/12 (en M€)	dont Souscriptions de DAT	30,6	69,5	92,2	35,0
		0.0	35.0	30.0	30.0
Trésorerie en € au logement		868 €	1 983 €	2 646 €	1 007 €
Trésorerie en mois de quittement		2.0	4.4	6.0	2.1
Médianes nationales		2 680 €	2 528 €	NC	NC
	6,7 mois		6 mois	NC	NC

VOTE DU BUDGET 2026

- Le Compte de résultat prévisionnel 2026, format officiel de la Fédération des OPH.



VOTE DU COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL 2026

➔ PRODUITS

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice 2025	BUDGET 2026
PRODUITS hors récupération de charges			
701 - 713 - 601 - 6031 - 6034 - 604	MARGE SUR ACCESSION	22 000,00	-44 700,00
704	LOYERS ET REDEVANCES	151 842 045,00	153 004 400,00
7041	Loyers des logements non conventionnés	2 313 648,00	2 809 400,00
7043	Loyers des logements conventionnés	132 657 419,00	136 525 800,00
7042 - 7044 - 7045 - 7048 - 7048 - 70476	Autres loyers	16 840 780,00	13 669 200,00
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	3 307 000,00	3 367 000,00
706	Prestations de services :		
7064 - 7065 - 7066 - 70671 - 7068	Autres prestations	170 000,00	194 000,00
705 - 708	Activités annexes	3 137 000,00	3 173 000,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	3 100 000,00	3 100 000,00
74	SUBVENTIONS	8 100 300,00	7 538 000,00
741 - 742 - 744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	1 265 300,00	138 000,00
747	Quote-part des subventions d'investissement versée au résultat de l'exercice	6 835 000,00	7 400 000,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	4 050 600,00	75 532 608,00
7564	Dépôts	0,00	6 000 000,00
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0,00	42 843 000,00
Autres 75	Autres produits de gestion courante	4 050 600,00	26 689 608,00
76	PRODUITS FINANCIERS	2 027 300,00	1 927 000,00
762 - 763 - 765 - 766 - 768	Autres produits financiers	2 027 300,00	1 927 000,00
767	Produits sur cession d'éléments financiers	0,00	0,00
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	32 695 427,00	20 000,00
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENT S, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	7 870 700,00	10 111 400,00
781525	Reprises sur provisions pour gros entretien	3 000 000,00	3 000 000,00
Autres 78	Autres reprises	4 870 700,00	7 111 400,00
TOTAL PRODUITS (hors récupération de charges)		213 015 372,00	254 555 708,00



VOTE DU COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL 2026

➔ CHARGES & RÉSULTAT

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice 2025	BUDGET 2026
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	95 866 367,00	165 861 300,00
64	Charges de personnel	32 297 600,00	32 392 200,00
6151	Entretien et réparations courants	20 118 600,00	17 273 000,00
6152	Dépenses de gros entretien	4 306 700,00	4 940 000,00
63512	Taxes foncières	15 800 000,00	16 000 000,00
602 - 6032 - 605 - 606 - Autres 61 - 62 - Autres 63	Autres charges d'exploitation	20 098 767,00	22 914 100,00
652	Charges liées aux opérations de démolition	0,00	17 421 000,00
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporées et corporelles cédées	0,00	47 506 600,00
Autres 65	Autres charges de gestion courante	3 244 700,00	7 433 600,00
66	CHARGES FINANCIERES	27 664 860,00	23 826 400,00
661 (sauf 661 14)	Charges detrités	27 664 860,00	23 826 400,00
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs		
Autres 66 (sauf 666)	Autres		
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	22 065 447,00	0,00
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	69 268 834,00	70 715 890,00
68111 (sauf 681116) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives	74 106,00	60 220,00
Autres 6811 - 6812 - 6871	Autres amortissements	60 034 148,00	62 107 970,00
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	3 000 000,00	3 000 000,00
68174	Dépreciations des créances douteuses	5 459 700,00	5 547 700,00
6816 - 6817 - 6815 - 686 - 6876 - 6872 - 6875	Autres dépréciations et provisions	700 000,00	0,00
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES		
TOTAL CHARGES NON RECUPERABLES		214 885 556,00	260 423 590,00
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES		-4 191 200,00	-3 851 819,00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		-6 061 384,00	-9 719 701,00