

**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  
 Séverine CUNY, Directrice du Service Juridique  
 Christelle MARGÉE, 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

**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.

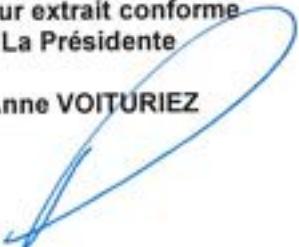
Ce fonds de solidarité est financé par des contributeurs volontaires au titre desquels les bailleurs, cette contribution étant fixée à 6€ par logement.

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 délégué pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

**ADOPTEE**  
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  
 Sébastien LEFEBVRE, Directeur du Développement Immobilier  
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente  
 Séverine 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,

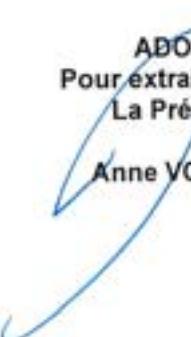
Vu la délibération n° 16/F001 du 24 mars 2016 ajustant les taux de promotion liés aux avancements de grade de la Fonction Publique Territoriale à LILLE METROPOLE HABITAT ainsi que les promotions internes prévues par la Direction Générale sollicitées auprès du Centre de Gestion, la Présidente informe 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 délégué pour passer tous les actes et contrats en exécution de la présente délibération.

ADOPTEE  
Pour extrait conforme  
La Présidente  
Anne VOITURIEZ



## Conseil d'Administration du 16 décembre 2025 - Délibérat

TABLEAU DES EFFECTIFS 2025

CATEGORIES	GRADES	EFFECTIFS REELS	PROPOSITIONS 2026
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		
	<b>TOTAL CATEGORIE</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
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		
	<b>TOTAL CATEGORIE</b>	<b>6</b>	<b>9</b>
C	Adjoint Administratif Principal de 1 <sup>ère</sup> classe	20	18
C	Adjoint Administratif Principal de 2 <sup>ème</sup> 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
	<b>TOTAL CATEGORIE</b>	<b>40</b>	<b>39</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>47</b>	<b>48</b>

**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 LÈVERT, 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  
 Séverine 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.

ADOPTEE  
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  
 Sébastien LEFEBVRE, Directeur du Développement Immobilier  
 Barthélémy PERIN, Directeur Général Adjoint Ressources et Transformation

Mmes Astrid CHASTAN, Collaboratrice de la Présidente  
 Séverine 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 €
	-----
	- 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 :

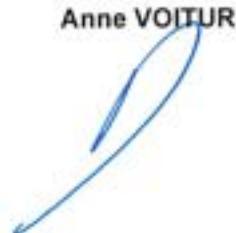
• Recettes de l'exercice (Ressources) :	291 691 000 €
• (hors Report)	
• Dépenses de l'exercice (Emplois) :	308 200 000 €
• Variation du Fonds de Roulement : (Prélèvement)	- 16 509 000 €

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

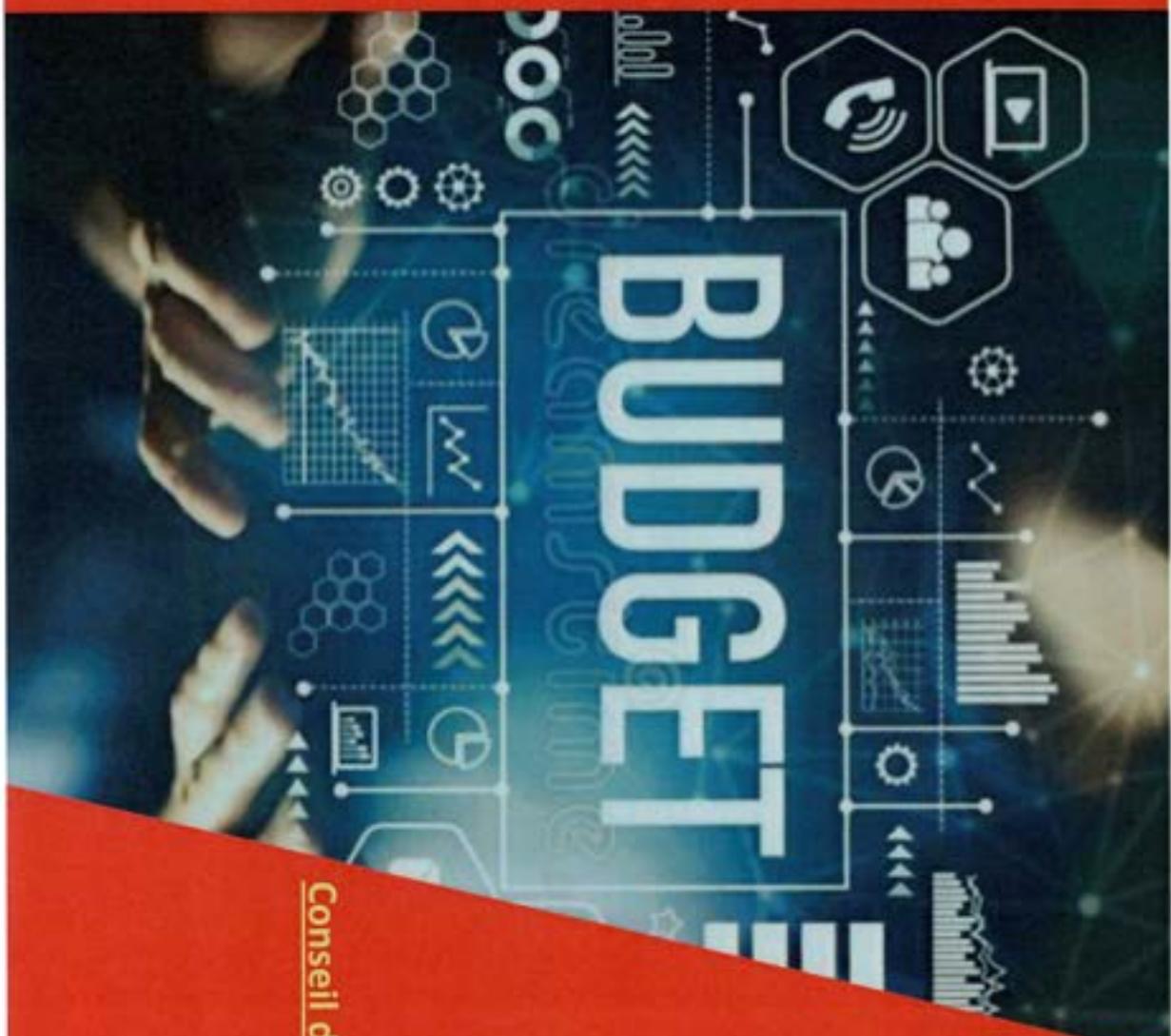
Compte tenu du document joint, qui donne les orientations, informations et hypothèses qui ont conduit à l'élaboration des budgets 2026 (« Exploitation » et « Investissement »), communiqué en Conseil d'Administration et précisant les impacts de l'application de l'IRL de 1,04 % sur l'autofinancement 2026 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.

**ADOPTEE**  
Pour extrait conforme  
La Présidente

**Anne VOITURIEZ**



MINISTÈRE  
DE  
L'ÉCONOMIE  
ET  
DES  
FINANCES



16 décembre 2025

BUDGET 2026

Conseil d'Administration

## 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.

# HYPOTHÈSES DE CONSTRUCTION BUDGÉTAIRE – STRUCTURELLES ET FINANCIÈRES

## Augmentation des 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.



## 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
<b>NB de LGTS FAMILIAUX</b>	<b>32 112</b>	<b>31 793</b>	<b>32 012</b>	<b>31 979</b>	<b>32 137</b>	<b>32 593</b>
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
<b>NB d'EQUIVALENTS (FOYERS)</b>	<b>2 738</b>	<b>2 711</b>	<b>2 738</b>	<b>2 694</b>	<b>2 694</b>	<b>2 694</b>
dont Mises en Service	63					
dont Démolitions / Ventes / Transformations	-44			-44		
<b>TOTAUX</b>	<b>34 850</b>	<b>34 504</b>	<b>34 750</b>	<b>34 673</b>	<b>34 831</b>	<b>35 287</b>

34 673 logements  
- 77 logements vs fin 2025



### • 538 mises en service

### • 74 ventes et 497 démolitions

74 ventes patrimoine ancien, dont 7 en BRS et 2 issues de patrimoine réhabilité.

- 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 Sangnier, Armentières (43 - VEFA)
- Rue de Lille, Tourcoing (42 - VEFA)
- Rue de Bapaume, Tourcoing (39 - VEFA)...

• Variation des équivalents logements négative : Démolition du foyer (FPA) Alma Fontenoy à Roubaix.



Rue de Lille à Roncq

Rue du Pont Rouge à Frelinghien

Rue de Bapaume, Tourcoing (39 - VEFA)...



## ACTIVITÉ VENTES

Ouverture  
de  
nouvelles  
résidences  
à la vente



Les Fusiliés à Armentières



Château Chardin à Villeneuve d'Ascq

78% de plus-value  
attendue en 2026

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

Ventes patrimoine ancien, en CA VNC des ventes patrim ancien	Réel 2024	Budget Voteé 2025	Atténissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
7 778	9 000	8 761	9 103	12 000	12 000	12 000
1 582	1 870	1 555	2 019	3 000	3 000	3 000
6 196	7 130	7 206	7 084	9 000	9 000	9 000
80%	75%	82%	76%	75%	75%	75%

### • Projection 2025

- Vente de logements : Projection à 8,8 M€, quasi à l'objectif fixé.

→ Prix de vente moyen à 135 k€.

### • 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 parcelles à Concorde, à Halluin et de la MIE de Roubaix → 5,1 M€.

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€.

# LiH

## LES LOYERS DES LOGEMENTS

**Variation  
2025-2026 :  
+ 3,2 %**

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

Réel 2024	Budget Vote 2025	Atterrissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
124 178	132 606	135 456	139 728	145 091	149 629
-11 877	-12 441	-9 824	-11 658	-11 800	-11 800
0	0	0	3 500	4 600	4 600

### • 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 1 411 k€ (IRL à 1,04%)
- Les loyers des mises en service 2025 : 895 k€.
- Le quittancement des livraisons courant 2026 pour 448 k€
- Une réduction de la vacance et des remises permettant de quittancer 422 k€ de plus.
- Les loyers à la relocation et suite à réhabilitation : aux alentours de 487 k€.

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

	déc-23	déc-24	déc-25
Marge Quittant Plafond Reloc et réel (en M€) en % par rapport au quittant réel (année N-1)	8,32	7,95	7,48

- 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 Vote 2025	Atténusage* 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
<b>Autres loyers, dont :</b>	<b>16 245</b>	<b>16 764</b>	<b>16 386</b>	<b>13 276</b>	<b>13 519</b>	<b>13 795</b>
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	<b>3 051</b>	<b>3 472</b>	<b>3 307</b>	<b>3 367</b>	<b>3 367</b>	<b>3 367</b>

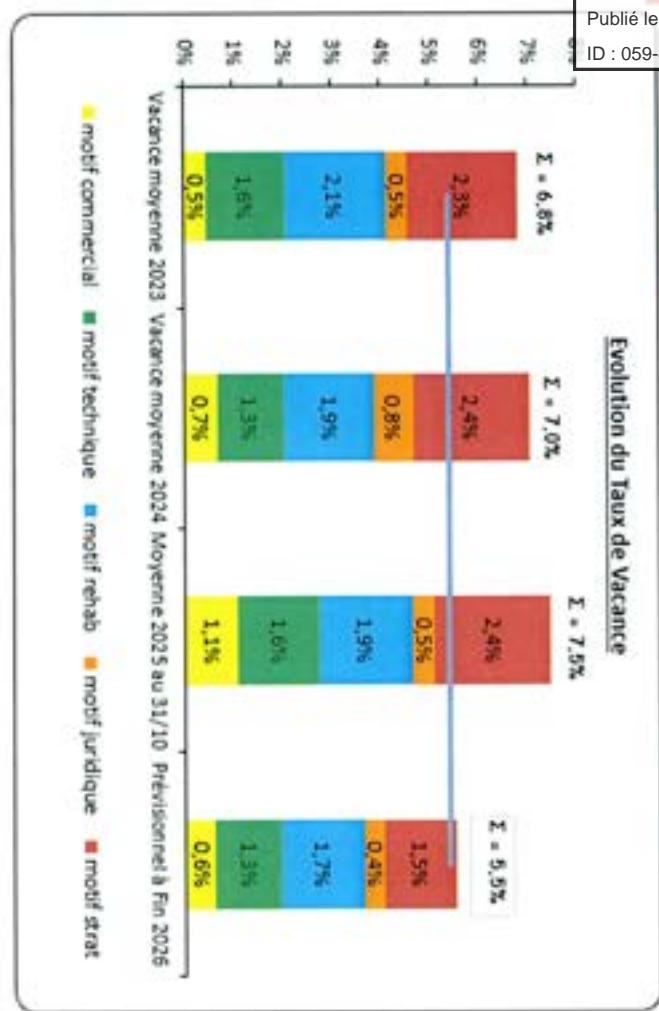
**- 3 109 k€ de CA**  
entre Att.25 et 2026

- 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 quittancement est principalement liée à la fin de l'occupation du site Vauhan 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 L'IRL et la plupart des ventes sera réitérée en 2026.
- Indemnités d'occupations** : Cette classification de quittancement regroupe des baux précaires liés à des situations particulières (bases de vie pour travaux ou réhabilitations tiroir 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.



## LA VACANCE

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



- motif commercial
- motif technique
- motif rehab
- motif juridique
- motif stat

- 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.

**Rehabilitation** : 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 régulation 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 régulation de charges, les variations des acomptes mensuels et que le pré contentieux réussisse au plus vite à mettre en place des plans d'apurement tenus.

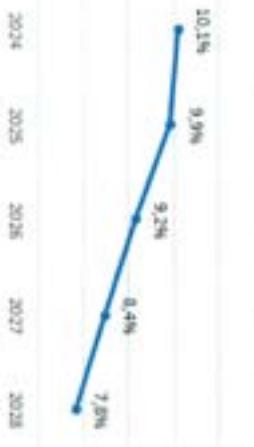
Données en k€	Réel 2024	Budget voté 2025	Atterrissage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Dotation à la PCD	5 360	4 619	5 460	5 548	5 591	5 730
Reprise à la PCD	5 182	4 521	4 671	5 359	5 499	5 631
Variation Prov créances douteuses	178	98	589	188	92	99
Perthes / créances irrécouvrables	2 779	2 820	3 060	3 200	3 200	3 200
Coût des impayés		2 957	2 918	3 649	3 388	3 292
Coût impayés / loyers et charges		1,61%	1,43%	1,82%	1,66%	1,56%
						1,52%

### • Stock de créances locatives

Données en k€	Réel 2024	Atterrissage 2025	Budget 2026
Stock de créances locatives en mois de quittancement (dont charges)	14 272	14 500	14 000



Taux d'impayés à risque



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

- En impact sur l'Autoфинancement, 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).

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



## LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE (EXPLOITATION)

### • Projection 2025 : 30,7 M€

- A été 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.



**Maintenance d'exploitation au 1<sup>er</sup> trimestre 2025**  
= 837 € (19% des loyers)

### • Budget 2026 : 29 M€

#### Ravalement de façade avec amélioration

- **Entretien Courant DGA 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 (0,5 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.



### Budget 2026: 33,1 M€ non récupérable

	Réel 2024	Budget voté 2025	Attente/age	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
<b>Frais de personnel Non Récup</b>	<b>32 380</b>	<b>32 507</b>	<b>32 986</b>	<b>33 104</b>	<b>33 427</b>	<b>33 755</b>
dont Rémunérations M€, charges	31 519	31 801	32 298	32 404	32 727	33 055
dont Formation	838	655	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	6 826	6 991	7 070	7 140
<b>Total Charges de personnel</b>	<b>39 090</b>	<b>39 601</b>	<b>39 812</b>	<b>40 095</b>	<b>40 497</b>	<b>40 895</b>

❖ 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.

- **projection 2025 : 32,5 M€, +0,5 M€ vs Budget voté,** dépassement lié:
  - A un intérêtement 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.

- ❖ 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 1<sup>er</sup> octobre  
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.**

TOTAL FRAIS DE GESTION

	Réel 2024	Budget Voteé 2025	Attente/usage 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Affranchissements & Télécommunications	713	807	1 008	616	588	588
Autres (securisation, redevances, ...), études & enquêtes, redevances, Déplacements, missions, réceptions	645	674	643	676	675	686
Frais de communication	318	345	305	295	289	288
Gestionnage & assistance, 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 & fonctionnement 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
<b>TOTAL FRAIS DE GESTION</b>	<b>10 954</b>	<b>14 833</b>	<b>13 005</b>	<b>13 070</b>	<b>12 530</b>	<b>12 630</b>

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.

**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.

# 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.
- **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.
- **Stabilité pour :**
  - **Etudes & enquêtes, redevances et cotisations.**
  - **Services bancaires.**
  - **Frais de mission.**
- **Maintenance & fonctionnement administratif :** Augmentation liée à l'inflation principalement (fluides, carburant, nettoyage), ainsi qu'au poids plus important de maintenance de nos logiciels.



## 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 Voteé 2025	Attente/sgt 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

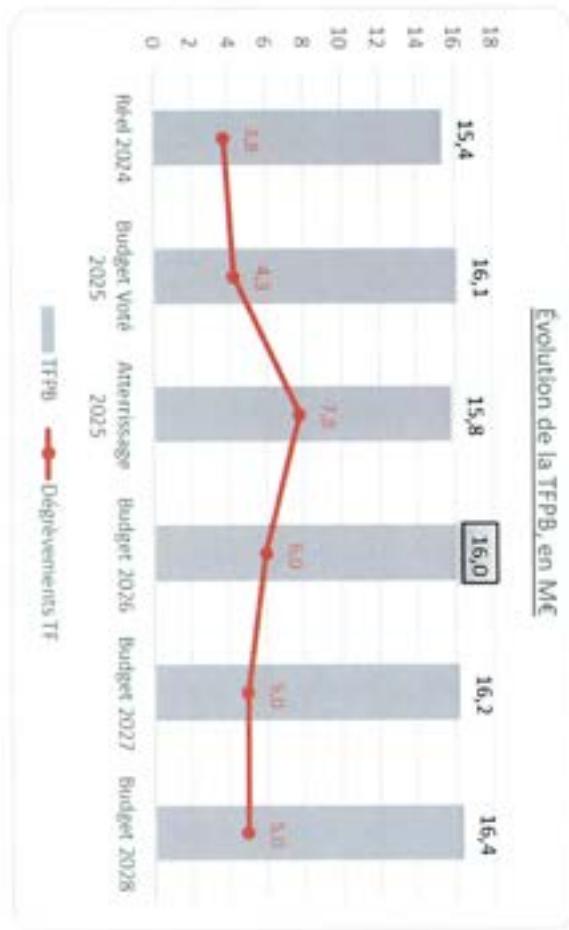
Frais de gestion 2026 = 8,5%  
Vs 8,6% des loyers en 2025

**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 efficients 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.
  - Réflexion entre investissements et charges d'exploitation
  - Dématérialisation et nouveaux outils numériques...



## LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES



### • **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.



## LES ANNUITÉS

### Poids de la dette 2026

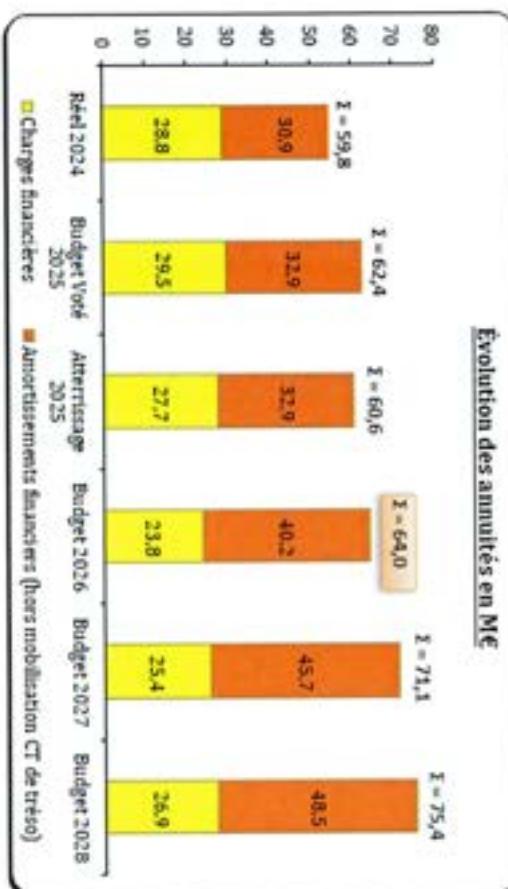
42 %

➤ 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.

- Encasissement de 85 M€ d'emprunts en 2025.
- Prévision de souscription de plus de 150 M€ d'emprunts bancaires au cours de l'année 2026.

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



# CHARGES ET PRODUITS : GESTION COURANTE ET EXCEPTIONNEL

## Budget 2026 : + 11 M€ (produit)

### 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).
- Dégrèvements de TFPB, pour 6 M€.
- 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.

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

- Dégrèvements 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.



## LA CAF ET L'AUTOFINANCEMENT

2026 :  
**CAF = 48,1 M€**  
**AUTOFI = 7,9 M€**

Loyer & produits des activités  
Loyers des logements avant RLS et lissage  
Réduction loyer solidarité  
Mesure de lissage  
Autres loyers  
Produits des activités

156 055  
-11 877  
0  
14 050  
3 051

140 604  
-12 131  
0  
16 245  
2 876

145 047  
-12 441  
0  
16 564  
3 472

145 281  
-9 824  
0  
16 386  
3 307

147 886  
-11 658  
3 500  
13 276  
3 367

-1 833  
-18,7%

1 112 710  
-36 744

152 682

155 139

156 371

1 222

-0,2%

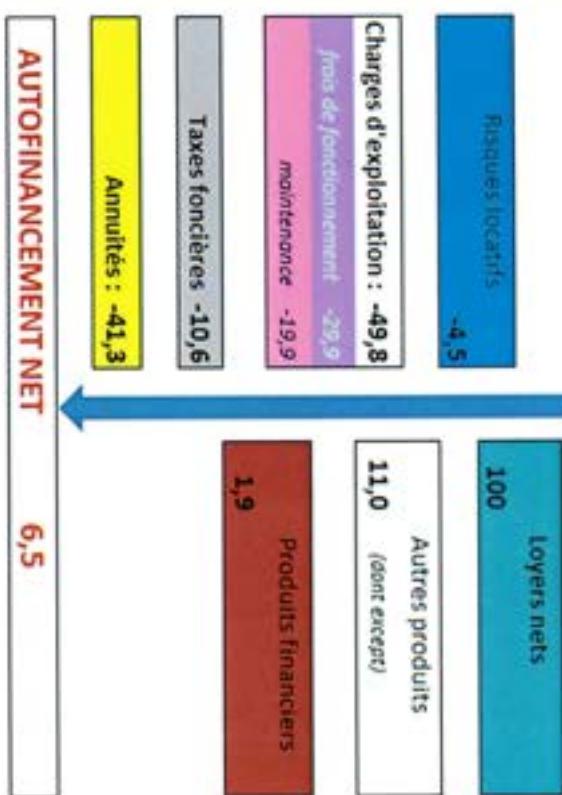
Budget 2026

écart 826-An.25

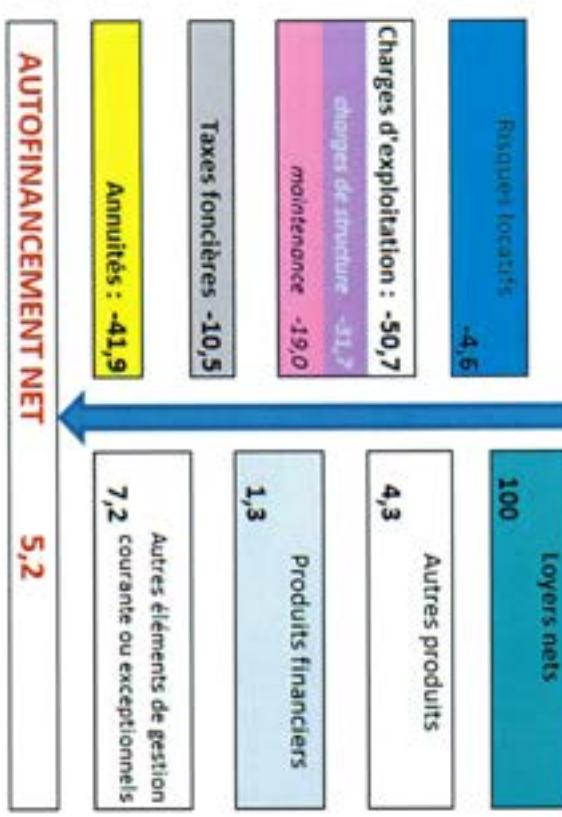


## SYNTHÈSE 100€ DE LOYERS PERCUS

### Décomposition de 100€ de loyers percus RÉEL 2024



### Décomposition de 100€ de loyers percus 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.

MH

# PASSAGE DE LA CAF AU RÉSULTAT COMPTABLE

## 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€**

En k€

CAF

	Réel 2023	Réel 2024	Budget Voteé 2025	Arrimage 2025	Budget 2026
<b>Subvention d'exploit. MEL (Convention O &amp; M) &gt; 60%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2418</b>		
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 immobilisa	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
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-3 552</b>	<b>-6 376</b>	<b>-5 904</b>	<b>-6 061</b>	<b>-9 720</b>

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

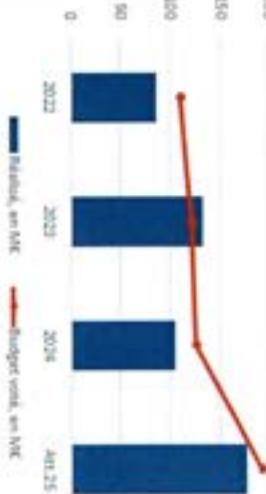
PAR ANNÉE D'OS (en nb de logts)	PAR ANNÉE DE LIVRAISON (en nb de logts)	DÉPENSES PAR ANNÉE (en M€)		
NEUF MOD + NEFA + AA	REHA	NEUF MOD + NEFA + AA	REHA	NEUF MOD + NEFA + AA
2022	238	480	224	520
				34,8 M€
				51,1 M€
				8,6 M€
				94,5 M€
2023	165	16	183	401
				69,0 M€
				63,7 M€
				12,3 M€
				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 logts inclut les équivalents logts de foyers, mais ne tient pas compte des livraisons en Accession

\* le nb de logts réhabilités inclut les logements réhabilités par le service Régie (50 à 60 / an)

Conservation des dépenses Neuf + Réha

Budget vs Réalisé



### • Réalisé budgétaire 2025 :

- 100% pour la construction neuve
- 81% pour les réhabilitations

TOTAL INVEST\*

2026

=  
218 M€



# 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:

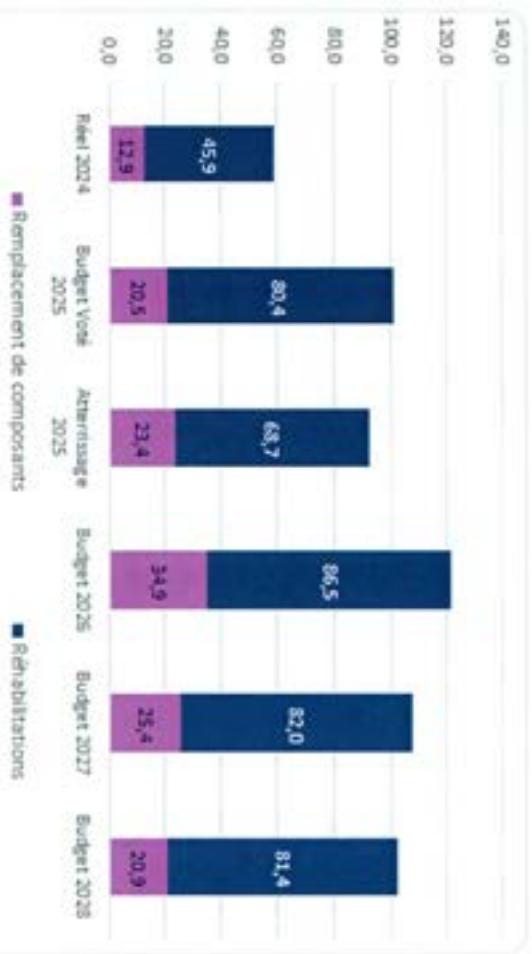
- 8 opérations avec un OS Travaux pour 984 logements réhabilités
- 5 opérations livrées pour 598 logements réhabilités ( hors diffus et réhab Régie)



## LES INVESTISSEMENTS LOCATIFS : FOCUS RÉHABILITATION ET REMPL. DE COMPOSANTS

### • **Budget 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
  - Carihem à Roubaix
  - Rue Coty Schumann à Tourcoing
  - Terroir à Villeneuve d'Ascq...



## LES INVESTISSEMENTS DE STRUCTURE



catégorie	Réel 2024	Budget Voteé 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
<b>INVESTISSEMENTS DE STRUCTURE</b>	<b>3 957</b>	<b>3 075</b>	<b>3 868</b>	<b>2 962</b>	<b>3 022</b>	<b>3 002</b>

### • Atterrissage 2025 : 3,9 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.

### • Budget 2026 : 3,0 M€

- 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...

MH

## LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT



**+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€)

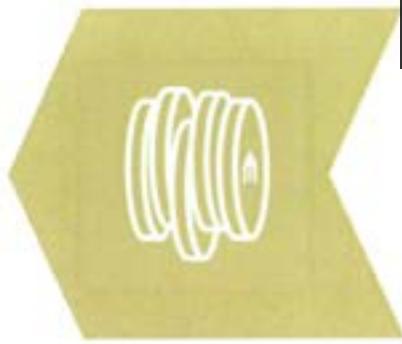
VARIATION DU  
FONDS DE  
ROULEMENT  
=

**-12,5 M€**



## LA TRÉSORERIE

- 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
<b>Trésorerie Nette au 31/12 (en M€)</b>	<b>30,6</b>	<b>69,5</b>	<b>92,2</b>	<b>35,0</b>
dont Souscriptions de DAT	0,0	35,0	30,0	30,0
<b>Trésorerie en € au logement*</b>	<b>868 €</b>	<b>1 983 €</b>	<b>2 646 €</b>	<b>1 007 €</b>
<b>Trésorerie en mois de quittancement</b>	<b>2,0</b>	<b>4,4</b>	<b>6,0</b>	<b>2,1</b>
 Médiannes 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
<b>PRODUITS hors récupération de charges</b>			
701 - 713 - 601 - 6011 - 6024 - 604	MARGE SUR ACCÉSSION	22 000,00	-44 700,00
<b>LOYERS ET REDEVANCES</b>			
704	Loyers des logements non conventionnés	151 542 045,00	153 004 400,00
7041	Loyers des logements conventionnés	2 313 846,00	2 609 400,00
7043	Autres loyers	132 657 419,00	135 525 800,00
7042 - 7044 - 7046 - 7048 - 70476		16 849 700,00	13 669 200,00
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS</b>			
705	Prestations de services	3 397 000,00	3 367 000,00
706	Autres prestations	170 000,00	194 000,00
7064 - 7065 - 7066 - 70671 - 7068		3 137 000,00	3 173 000,00
705 - 706	Activités annexes	3 100 000,00	3 100 000,00
<b>PRODUCTION IMMOBILISÉE</b>			
712		8 100 300,00	7 538 000,00
714	SUBVENTIONS	1 205 300,00	138 000,00
741 - 742 - 744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	6 035 000,00	7 400 000,00
747	Quoté-part des subventions d'investissement versé au résultat de l'exercice	4 030 000,00	75 532 600,00
<b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>			
75	Dépréciations d'impôts	0,00	6 000 000,00
7504	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0,00	42 843 000,00
757	Autres produits de gestion courante	4 050 000,00	26 689 600,00
Autres 75			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
76	Autres produits financiers	2 027 300,00	1 927 000,00
762 - 763 - 765 - 766 - 768		2 027 000,00	1 927 000,00
767	Produits sur cession d'éléments financiers	0,00	0,00
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
778	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS	22 695 427,00	20 000,00
78	Reprises sur provisions pour gros entretien	7 579 700,00	10 111 400,00
781525	Autres reprises	3 000 000,00	3 000 000,00
Autres 78		4 670 700,00	7 111 400,00
<b>TOTAL PRODUITS (hors récupération de charges)</b>		<b>213 015 372,00</b>	<b>254 555 700,00</b>

# VOTE DU COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL 2026

## → CHARGES & RÉSULTAT

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice 2025	BUDGET 2026
<b>CHARGES non récupérables</b>			
60-61-62-63-64-65	<b>CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RÉCUPÉRABLES</b>	95 866 387,00	165 881 300,00
64	Charges de personnel	32 297 600,00	32 382 200,00
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 foncieres	15 800 000,00	16 000 000,00
602 - 6032 - 605 - 606 - Autres 61 - 62 - Autres 63	Autres charges d'exploitation	20 090 787,00	22 914 100,00
652	Charges liées aux opérations de démolition	0,00	17 421 600,00
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles 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	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	27 684 680,00	23 826 400,00
661 (sauf 661 14)	Charges d'intérêts	27 684 680,00	23 826 400,00
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs		
Autres 66 (sauf 666)	Autres		
678	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	22 065 447,00	0,00
68	<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DÉPRECIATIONS ET PROVISIONS</b>	69 268 834,00	70 715 590,00
68111 (sauf 681118) - 68112 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives	74 100,00	60 220,00
Autres 6811 - 6812 - 6821	Autres amortissements	60 034 148,00	62 107 970,00
68125	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	3 000 000,00	3 000 000,00
68174	Dépréciations des créances douteuses	5 459 700,00	5 547 700,00
6816 - 6817 - 6815 - 686 - 6875	Autres dépréciations et provisions	700 000,00	0,00
69	<b>IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS ET ASSIMILÉS</b>		
<b>TOTAL CHARGES NON RÉCUPÉRABLES</b>			
	INSUFFISANCE DE RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES	214 885 556,00	260 423 590,00
		-4 191 200,00	-3 651 019,00
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>			
		-6 061 384,00	-9 779 701,00