

RAPPORT
D'ACTIVITÉ

2025



SOMMAIRE

4**LMH en chiffres****6****Cartographie****8****Rétrospective 2025****18****La Mouchonnière, un chantier d'envergure****20****Nos priorités****28****L'engagement environnemental****30****L'architecture à l'honneur**

2022-2025. Ces quatre dernières années ont été riches pour LMH. Elles ont vu le déploiement du projet d'entreprise CAP 26, porté par une nouvelle gouvernance. Le projet est ambitieux. Il vise à renforcer notre action autour de nos piliers structurants : le patrimoine et la relation aux locataires.

2025 est une année phare. Elle compile de nombreuses réussites : la relance de la production, la présence forte en proximité, le lancement de projets de réhabilitation symboliques, l'investissement dans l'entretien du parc, des collaborateurs toujours plus engagés. Avec Anne Voituriez, notre présidente, nous n'avons pas à rougir des nombreux chantiers, au sens propre comme au figuré, que LMH a lancés, achevés pour certains, cette année.

2025 est une année de présence renforcée sur le territoire métropolitain avec un bilan encourageant. Pour l'offre nouvelle de logements sociaux, avec 267 logements livrés et 325 mis en chantier. Pour le patrimoine existant, avec 928 logements en cours de réhabilitation et 524 terminés. La maintenance et l'entretien ont aussi bénéficié d'investissements conséquents, grâce au « plan Marshall Ascenseur », aux interventions de la régie et à la maintenance des équipements.



Cette présence sur le territoire s'incarne par l'accompagnement de nos locataires avec nos 316 agents de proximité, répartis au sein de nos cinq agences. Chargés de cadre de vie, gestionnaires techniques de site, chargés de gestion locative, conseillers sociaux et agents en charge de la propreté sont à l'œuvre, chaque jour, dans nos résidences.

2025 est aussi une année charnière pour LMH. C'est l'année de la transformation de l'Office, de son évolution en Société d'Économie Mixte. C'est l'année d'un engagement fort de nos actionnaires, la Métropole européenne de Lille et CDC Habitat, pour soutenir LMH et lui donner les moyens de ses ambitions.

Les dix prochaines années seront marquées par un investissement massif pour rénover près de 12 000 logements et en construire 5 000 nouveaux. Elles vont nous permettre d'améliorer considérablement la qualité du service rendu aux locataires, en particulier en matière de gestion technique. Pour nous permettre d'y arriver, nous allons construire un nouveau projet d'entreprise : « Tremplin 2030 ».

Je suis impatient de vivre, aux côtés des équipes de LMH et de sa gouvernance, de la Métropole européenne de Lille et de CDC Habitat, ces dix prochaines années. Pour voir la concrétisation de ce qui a été engagé dans CAP 26. Pour mesurer les avancées que nous avons portées. Pour changer durablement notre parc, notre image, dans les territoires, auprès de nos partenaires et de nos locataires. Mais surtout changer l'image du logement social.

Maxime Bitter
Directeur général

CALENDRIER DE LA TRANSFORMATION

28 juin 2024 - Lancement AMI MEL

La MEL donne l'impulsion décisive en lançant un Appel à Manifestation d'Intérêt pour s'adjoindre les forces d'un partenaire financier et opérationnel.

24 avril 2025 - Concertation MEL et choix du partenaire

Au terme d'un processus de sélection rigoureux achevé au printemps 2025, la MEL retient le projet de CDC Habitat pour coconstruire un partenariat durable et de confiance.

18 juillet 2025 - Signature du pacte d'actionnaires

Cet acte fondateur vient sceller l'alliance stratégique entre les parties et définir les bases de la nouvelle organisation.

16 décembre 2026 - Conseil d'administration de l'OPH

L'instance de gouvernance de l'OPH adopte ce changement de cap majeur en approuvant officiellement la transformation.

1^{er} janvier 2026 - Naissance de la SEM

Le nouveau statut prend effet à cette date, offrant à LMH le cadre juridique idéal pour capter des capitaux extérieurs tout en sanctuarisant une gouvernance à majorité publique.

LMH 2025 EN CHIFFRES

» LE PATRIMOINE



34 767

LOGEMENTS
dont **32 192** locatifs sociaux

25

ACTES FONCIERS
SIGNÉS
pour un montant
de **64** millions d'euros

70 %

DU PARC SITUÉ EN QPV
ET RÉPARTI SUR
489 résidences
dans **10** communes de la MEL

637

LOGEMENTS
RÉHABILITÉS

267

MISES EN SERVICE

» LE PEUPELMENT



7,3 %

DE VACANCE
dont **0,7 %** de vacants commerciaux

6,7 %

DE TAUX
DE ROTATION

2078

LOGEMENTS ATTRIBUÉS
dont **629** mutations
7,8 % de relogements NPNRU
20 % en faveur des ménages prioritaires
18 % au profit du 1er quartile LEC
550 bénéficiaires au titre d'Action Logement

» LES DONNÉES FINANCIÈRES



201,5 M €
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

54,6 M €
DE TRÉSORERIE

9,1 M €
D'AUTOFINANCEMENT
NET COURANT

» LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN



5 850
LOGEMENTS
(démolitions, constructions neuves,
réhabilitation, résidentialisation)

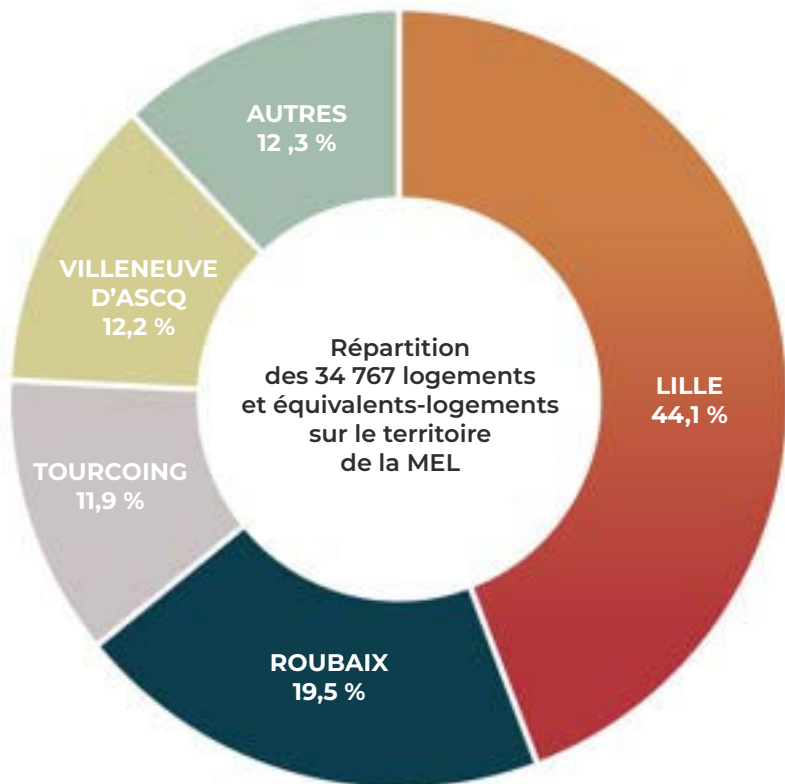
120
OPÉRATIONS
CONVENTIONNÉES

7
PROJETS

320 M €
D'INVESTISSEMENT
dont **180 M d'€** apportés par LMH
et **90 M d'€** de subventions ANRU

800
LOGEMENTS
DÉMOLIS
dont **86** en 2025

2 214
FAMILLES
À RELOGER
en lien avec la META
dont **162** ménages relogés
par LMH en 2024
soit **7,8 %** de ses attributions
de logements



31 689

**LOGEMENTS COLLECTIFS
ET SEMI-COLLECTIFS**

soit 91,1 % des logements

3 078

LOGEMENTS INDIVIDUELS

soit 8,9 % des logements

70 % en QPV* / 30 % hors QPV* **PARC**

* Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville

» RÉTROSPECTIVE 2025





Inauguration de la résidence

Hannah Arendt



16/01

Bertrand Gaume, Préfet de la région Hauts-de-France, Préfet du Nord, Martine Aubry, Maire de Lille et Anne Voituriez, Vice-présidente de la Métropole Européenne de Lille en charge de l'Habitat et du Logement et Présidente de LMH, ont inauguré la résidence Hannah Arendt, composée de 43 logements sociaux classés A et B, construits en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU lillois et de deux cellules commerciales.

Dix ménages ont ainsi été relogés dans la résidence, dont cinq en inter-bailleurs.

Ce projet, exemplaire en matière de construction durable, témoigne de l'investissement important du territoire, en particulier LMH, la Ville de Lille et la MEL, en faveur du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), et caractérise l'engagement de LMH dans la production de bâtiments à énergie positive et bas carbone avec le label E+C-.



20/01

Inauguration de la résidence Sarrazins à Lille

La résidence Sarrazins, située à Lille au cœur du quartier de Wazemmes, a été inaugurée le 20 janvier en présence d'Anissa Baderi, Adjointe à la Maire de Lille, Anne Voituriez, Présidente de LMH et de José Liotet, Président de Bouygues Bâtiment Nord-Est.

Il s'agit d'une réhabilitation pilote dans le cadre du projet européen RINNO qui promeut des techniques éco-responsables et innovantes.

Composée de 30 logements, dont 29 collectifs, la résidence se distingue notamment par ses 1 365 m² d'espaces extérieurs et son jardin d'agrément partagé.

Visite Officielle de Juliette Méadel, Ministre Chargée de la Ville, à Loos

Juliette Méadel, Ministre déléguée auprès du Ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, chargée de la Ville, s'est rendue à Loos le 13 février.

L'occasion pour Anne Voituriez, Présidente de LMH et Barthélémy Perin, Directeur Général Adjoint, d'accueillir la ministre au pied de la tour Flora Tristan et d'échanger avec les locataires et l'association Parole d'Habitants, sur les sujets liés au cadre de vie dans les quartiers prioritaires de Loos et les actions mises en place par LMH et ses partenaires pour améliorer le quotidien des habitants.



13/02

Vernissage de l'exposition «Un quartier ça veut dire» de Rossella Piccinno à Roubaix



Le samedi 15 mars marquait le premier jour de l'exposition « Un quartier ça veut dire » de l'artiste italienne Rossella Piccinno à l'Espace Croisé de Roubaix. Cette exposition se concentre sur l'évolution du quartier de l'Epeule (Roubaix) au fil du temps, à travers ses habitants.

Ce projet a été mené en collaboration avec l'agence LMH de Roubaix, qui a accompagné l'artiste dans sa rencontre avec les locataires. Ces derniers se sont prêtés au jeu, donnant lieu à des interviews et séances photos. L'exposition se retrouve aujourd'hui au sein d'un livre, retraçant, sur papier, l'histoire de l'Epeule et de ses habitants.

Transformation du groupe scolaire Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq

En 2026, les travaux de réhabilitation de l'ancien groupe scolaire Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq devraient débuter en partenariat avec LMH, maître d'ouvrage du projet, et Saison Menu & Associés Architectes Urbanistes. La nouvelle résidence se composera de 17 logements locatifs intermédiaires (LLI) adaptés PMR, dont 15 à destination d'un public sénior et 2 à destination d'un public familial ou de collocations étudiantes, ainsi que de huit stationnements.

Une visite du site, avec Valérie Quesne-Caudron, Adjointe au Maire de Villeneuve d'Ascq, déléguée aux Aînés et à la Santé, Vincent Baledent, Adjoint délégué à l'urbanisme, Christelle Rensy, Cheffe du service municipal des aînés et Cédric Duchat, Coordinateur du Conseil Villeneuvois des Aînés (CVDA), de l'association GCSMS (Groupement de Coopération Sociale et Medico-Sociale) Arbatan et des membres du CVDA, a été organisée le 8 avril 2025 afin d'échanger ensemble autour du projet.





07/05

Inauguration de la ressourcerie de Lille Filature

La ressourcerie solidaire de l'agence LMH Lille Filature est née pour venir en aide aux locataires en situation de précarité. Grâce à la collecte et aux dons, la ressourcerie propose des meubles pouvant être donnés gracieusement aux locataires dans le besoin.

Cette initiative permet d'une part, de redistribuer des meubles essentiels, sans frais, aux familles en situation de précarité, et d'autre part, de donner une seconde vie à des objets en bon état qui auraient été jetés. Estelle Rodes, Maire du quartier Lille-Moulins, et Marion Mestdag, Directrice Générale Adjointe de LMH étaient présentes pour célébrer le lancement de ce projet solidaire.

Inauguration de l'Impasse du Petit Bois à Sequedin

La résidence Impasse du Petit Bois a été inaugurée le mercredi 14 mai à Sequedin en présence de Christian Lewille, Maire de Sequedin, Anne Voituriez, Présidente de Lille Métropole Habitat et Pierre Oudin, le promoteur immobilier ayant porté le projet en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) avec LMH.

Cette résidence est composée de 18 maisons individuelles allant du T2 au T4, pensées par l'architecte Benoît Prévost, d'espaces verts et d'un parking privatif. Les 5 T2 de l'impasse, conçus en plain-pied, sont à destination d'un public vieillissant. 13 logements ont notamment été construits en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU.



14/05

Inauguration de la résidence Desurmont à Tourcoing



Bérengère Duret, Adjointe au Maire de Tourcoing, Anne Voituriez, Présidente de Lille Métropole Habitat et Maxime Bitter, Directeur général de LMH ont inauguré la résidence Desurmont à Tourcoing, comprenant 57 logements locatifs sociaux.

Réalisée en Maitrise d'Ouvrage Directe par LMH, cette livraison marque la toute première requalification de la friche industrielle Desurmont, fondée au XIX^e siècle. Toute vêtue de briques, la résidence Desurmont reste ainsi fidèle au patrimoine architectural de la ville et offre un lieu de vie agréable, moderne et durable pour ses locataires.

Les 57 logements, allant du T2 au T5 en duplex, sont traversants et accessibles par coursives, permettant une meilleure communication, plus d'ouverture pour les habitants, ainsi qu'un gain de luminosité et de ventilation naturelle dans les logements. La résidence bénéficie de stationnements voitures et vélos ainsi que d'espaces verts, jardinets et balcons. L'ensemble des logements a une classe énergétique allant de B à C et 26 ont pu être construits dans le cadre du NPNRU.

Clap de fin pour la réhabilitation de 28 maisons individuelles à Wavrin !

Le 8 juillet 2025, LMH a livré son projet de réhabilitation de 28 maisons individuelles diffuses à Wavrin en présence d'Alain Blondeau, Maire de Wavrin, Maxime Bitter, Directeur général de LMH, Thomas Denturck, architecte du projet et le pilote social Interface.

Les travaux réalisés ont permis la réhabilitation thermique des logements, la reprise des espaces extérieurs (cheminements piétons et voitures), mais également d'améliorer les équipements sanitaires, l'électricité, la plomberie et l'assainissement des logements. Des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit des maisons afin de permettre une autoconsommation collective. Ces travaux de rénovation auront notamment permis une amélioration significative de la performance énergétique des 28 maisons, dont la classification est passée des étiquettes F-G à une étiquette D.



Inauguration de la Chapelle d'Elocques à Hellemmes

La réhabilitation du quartier de la Chapelle d'Elocques et de ses 344 logements locatifs sociaux aura été l'un des projets les plus ambitieux pour LMH ces dernières années. Elle s'est conclue par un moment convivial réunissant LMH, ses locataires et ses partenaires.

Ont ainsi été investis 35 millions d'euros pour restructurer les logements afin de les adapter aux modes de vie contemporains, tout en étant plus respectueux de l'environnement. Riche de ses patrimoines paysagers, bâtis et humains uniques, ce lieu de vie emblématique de la ville d'Hellemmes a su préserver l'héritage de son histoire tout en se transformant pour assurer une meilleure qualité de vie à ses locataires.

L'inauguration s'est tenue en présence de Pierre Molager, Secrétaire Général de la préfecture du Nord, Mabrouk Zouareg, Adjoint au Maire d'Hellemmes, Bertrand Maillard, Directeur d'Eiffage Construction Nord Pas-de-Calais, Marie Blanckaert et Grégory Choquet, Architectes (cabinets BLAU et TANDEM+) ainsi qu'Anne Voituriez et Maxime Bitter, Présidente et Directeur général de LMH.





09/07



04/09

Congrès National du Bâtiment

Durable

Le 4 septembre 2025, lors de la table ronde « Quand le monde nous inspire » du Congrès National du Bâtiment Durable, Lille Métropole Habitat a présenté le projet Circular Building Convert.

Cet événement a permis à LMH de mettre en valeur ses actions, tout en partageant un temps d'échange et d'inspiration avec ses homologues étrangers. Leurs initiatives ont été mises en lumière, parmi lesquelles celles des Canadiens Emmanuelle Gehin (RECYC-QUÉBEC) et Etienne Gravel (Pomerleau), ainsi que celles des belges de la ville de Stad Roeselare, représentés par Ine Lobelle.

LMH a ainsi partagé sa vision d'une transition vers un bâti plus circulaire et durable, en s'inspirant d'initiatives internationales et en valorisant ses projets.

« Du rêve à la réussite », un tournoi de foot de LMH à Wazemmes

Le mercredi 29 octobre, le Stade Raymond de Becker à Wazemmes a accueilli la seconde édition de notre événement « Un ballon, Un quartier, Une passion », organisé en partenariat avec la Ville de Lille, la Maison de Quartier de Wazemmes, les associations Perspectives et Give a Dream ainsi que l'académie de football KAFA.

Organisé sur le thème du rêve et de la réussite, ce tournoi de football a été un véritable moment convivial, de partage et de sport, ayant pour seul mot d'ordre : la poursuite de ses rêves.

Au programme de cet événement, les enfants ont pu participer à des ateliers techniques, réaliser un tournoi, assister à la diffusion du reportage Yes I Am de l'ancien footballeur professionnel Mamadou Diakité, présent lors de l'événement, et profiter d'un goûter sportif pour se restaurer et clôturer la journée.



29/10

Inauguration du Domaine du Verger à Tourcoing



Le mercredi 19 novembre, LMH a inauguré l'une de ses premières livraisons de Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) via son agence immobilière LMH ACCESS : le domaine du Verger à Tourcoing. Composé de 48 maisons, dont 8 LLI, ce programme immobilier a été construit en VEFA avec le promoteur Promogim et le cabinet OCTA Architecture.

Situées dans un cadre verdoyant au sein d'une résidence sécurisée, ces maisons T4 disposent de pièces de vie lumineuses, d'un jardin privatif, de stationnements, d'un local à vélos, d'un jardin central collectif agrémenté d'un terrain de pétanques et d'un emplacement privilégié à proximité des écoles, commerces, transports en commun et grands axes routiers.

Le domaine du Verger offre ainsi à ses locataires une résidence conviviale où il fait bon vivre.

Signature de la convention inter-bailleurs MODUL'AGE

Face au vieillissement de la population et aux enjeux d'adaptation du parc social, il est aujourd'hui primordial d'accompagner les plus de 65 ans vers un habitat mieux adapté à leurs besoins. Conscients de cet enjeu, sept bailleurs sociaux de la Métropole Européenne de Lille, LMH, Vilogia, SIA Habitat, Partenord Habitat, Logis Métropole, Habitat du Nord et Maisons & Cités Soginorpa, ont signé ensemble la convention inter-bailleurs Modul'âge, dédiée à l'accompagnement des seniors dans leur parcours résidentiel.

Cet accompagnement collectif se fonde sur le respect et l'écoute des locataires ainsi que sur l'expertise des bailleurs, pour leur garantir un parcours résidentiel choisi, sécurisé et pleinement adapté à leurs besoins.

Ce dispositif permettra par la même occasion de libérer des logements familiaux, afin de mieux répondre aux besoins du parc social de la métropole lilloise.



LA MOUCHONNIÈRE, UN CHANTIER D'ENVERGURE

LE SPORT À L'HONNEUR : LA CRÉATION D'UN MINI-STADE

COUP D'ENVOI DU CHANTIER DE RÉHABILITATION DE LA MOUCHONNIÈRE



Le 2 avril s'est tenue la réunion publique dédiée au chantier de La Mouchonnière, en présence de François-Xavier Cadart, Maire de Seclin. Les équipes de LMH et ses partenaires ont expliqué en détail les futurs travaux et répondu aux questions des habitants.

L'INCLUSION AU COEUR DU QUARTIER : LES PREMIERS LOGEMENTS «OCTAVE»



déc. 2025

Priorité majeure de cette requalification, une offre d'habitat très spécifique à destination des seniors : 8 logements neufs de type « octave ». Une première pour un bailleur dans le cadre du 3^e Plan Local d'Urbanisme de la MEL. Aménagés en rez-de-chaussée, ces appartements ont été spécialement conçus et adaptés pour des personnes âgées ou à mobilité réduite et intègrent l'accompagnement régulier des habitants par un professionnel garantissant ainsi le maintien à domicile, la sécurité et le lien social.

RÉHABILITATION DE 41 LOGEMENTS INDIVIDUELS



Un ambitieux programme de réhabilitation touche 41 maisons construites dans les années 70. Cette opération d'envergure vise l'excellence environnementale avec un objectif « Énergie Zéro ». Une transformation majeure pensée pour valoriser ce patrimoine tout en garantissant aux habitants un confort thermique optimal au quotidien.



juillet 2025

UNE NOUVELLE RESPIRATION URBAINE : LA DÉCONSTRUCTION DE L'ENTRÉE WATTEAU



Véritable défi technique réalisé en site habité, cette opération de précision a été menée avec une attention constante portée à la sécurité et au confort des locataires. Cette ouverture stratégique offre une nouvelle respiration au quartier en apportant davantage de lumière, une meilleure circulation de l'air et une connexion directe avec l'environnement extérieur. Une avancée urbaine majeure qui a permis de valoriser l'ensemble de la résidence, la rendant plus fluide, moderne et accueillante.



LA MOUCHONNIÈRE PREND DE LA HAUTEUR : 14 LOGEMENTS CRÉÉS EN SURÉLEVATION

Pour compenser les déconstructions sans consommer de foncier, Lille Métropole Habitat a fait le choix de construire directement sur les toits existants. Réalisées en ossature bois pour alléger la structure et réduire l'empreinte carbone, ces extensions s'inscrivent dans une démarche vertueuse [certifiée RE 2020 et NF HQE] alliant densification urbaine, esthétisme et haute performance.

L'ARCHITECTURE REPENSÉE : DE NOUVEAUX BALCONS

La métamorphose de la résidence est devenue une réalité tangible avec la pose des premiers balcons. Au total, le programme prévoit 145 balcons rapportés, idéalement orientés au Sud pour offrir une vue dégagée, ils permettent d'enrichir l'architecture globale du site. Ces aménagements ont été spécialement pensés pour apporter aux locataires davantage de lumière naturelle, un confort optimisé et une véritable ouverture sur l'extérieur.

INAUGURATION DU DOMAINE MARTHA DESRUMAUX DU CLOS LILI KELLER-ROSENERG ET DE LA RÉSIDENCE TIMON DUPIRE



L'ancien site industriel Danone a laissé place au domaine Martha Desrumaux. Entièrement requalifiée, cette friche située en quartier prioritaire accueille désormais 64 logements et une cellule commerciale. L'offre y est diversifiée, proposant une véritable mixité entre accession sociale à la propriété, logements locatifs individuels et collectifs, pour un public familial et sénior.

juillet 2025

LMH INVESTIT DANS L'ENTRETIEN ET LA MAINTENANCE DE SON PATRIMOINE

« Améliorer la relation entre le locataire et son logement », l'un des trois axes structurants de CAP 26, repose sur la capacité de l'organisme à entretenir son parc.

Au regard de son parc vieillissant, avec une moyenne d'âge d'environ 45 ans, LMH s'attache à intervenir pour offrir un logement de qualité.

LA NOUVELLE DIRECTION DU PATRIMOINE

Au-delà d'un accueil renforcé dans les agences et aux pieds des résidences, LMH s'est ainsi organisé pour optimiser les interventions en créant une Direction du Patrimoine, qui fait le pont entre la gestion technique des logements et parties communes par les agences et la Direction de la Réhabilitation qui gère les projets de réhabilitation à proprement parler.

Les équipes interviennent notamment pour moderniser les équipements collectifs (modernisation des ascenseurs, raccordement au réseau de chauffage urbain...) et améliorer le confort et le cadre de vie des locataires (réfection des toitures, remplacement de l'ensemble des fenêtres d'une résidence...).

LA RÉSIDENCE OMER OLLIVIER À LA CHAPELLE D'ARMENTIÈRES

En 2025, la résidence Omer Ollivier (135 logements), construite en 1977 à La Chapelle d'Armentières, a connu de gros travaux de résidentialisation (installation de clôtures, portails...), d'amélioration paysagère sur ses espaces verts et façades ainsi que sur ses balcons et garde-corps pour un montant de 1 706 000€.



LA RÉSIDENCE DELORY À ROUBAIX

La résidence Delory a bénéficié d'importants travaux cette année avec la réfection de la toiture (couverture et étanchéité), le remplacement des menuiseries extérieures et le traitement des façades pour un montant total de 878 646 €.

LA MISE EN SÉCURITÉ ÉLECTRIQUE DE 272 LOGEMENTS

En 2025, 272 logements des résidences Belfort Naquet, Jan Dombrowski et Michelet à Lille et Nouveaux Roubaix à Roubaix ont fait l'objet d'une intervention massive de mise en sécurité électrique.

Pour 202 d'entre eux, cette intervention a été complétée par le remplacement des équipements sanitaires et des embellissements. LMH a ainsi investi près de 1,5 millions d'euros, soit 5 451 € au logement.

LE « PLAN MARSHALL ASCENSEURS »

Le plan Marshall Ascenseurs, lancé par LMH en 2024, porte sur la maintenance de 687 appareils et le remplacement complet de 262 ascenseurs.

Mis en oeuvre le 1^{er} janvier 2025 pour cinq ans (jusqu'au 31 décembre 2029), il vise à améliorer l'accessibilité des logements et le cadre de vie des locataires.

Afin de mener à bien ce projet, un budget d'envergure de 38 millions € TTC a été mobilisé, dont 29,46 millions € dédiés au remplacement des ascenseurs.

Pour rappel, l'année 2024 a déjà permis d'amorcer ce plan avec le marché Jules Vallès / La Fontaine, qui a consisté en la modernisation de 10 ascenseurs.

En 2025, 40 chantiers (5,6 M€) auront pu être réalisés sur 9 résidences : 2 pour Anseele, 5 pour Aviateurs, 6 pour Centre Ville, 10 pour Faubourg de Béthune, 2 pour Lion d'Or, 5 pour Pont Neuf, 4 pour Trevisse, 2 pour Triolo et 4 pour Vauban.

Ces efforts se poursuivront dans les prochaines années. Pour l'année 2026, il est d'ores et déjà projeté d'intervenir sur 38 ascenseurs supplémentaires répartis sur 12 autres résidences (dont Belfort, Hôtel de ville, etc.).

En parallèle de ces travaux, une sensibilisation à la veille technique est déployée à destination des GTS (Gestionnaires Techniques de Site) et des RTA (Responsables Techniques d'Agence).

Afin de les accompagner, la Direction de la Maintenance, en lien avec les équipes techniques des agences, organise des journées thématiques pour présenter les points de vigilance sur quatre corps d'état spécifiques : les ascenseurs, le multi-services, l'assainissement et la sécurité incendie.

LA RÉGIE DE TRAVAUX CHEZ LMH

La régie est un service interne de LMH travaillant en lien étroit avec des entreprises du TCE (Tout Corps d'Etat : couverture, menuiserie, peinture, gros-oeuvre, plomberie), essentiellement sur les logements vacants (collectifs, comme diffus) et dégradés de notre parc.

La régie intervient également en soutien sur des sinistres (incendies, etc.) et a notamment contribué au changement de plus de 40 lettres énergétiques dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique de notre parc.

En 2025, 355 Vacants Techniques Dégradés (VTD) ont été livrés par la régie travaux de LMH, dont 52 logements diffus et 307 logements collectifs, pour un montant total de 5 704 251 € HT.



LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE : ENTRE NEUF ET RÉHABILITATION

En 2025, Lille Métropole Habitat poursuit son engagement en faveur d'un habitat accessible, durable et de qualité.

Dans un contexte où les besoins en logements sur la métropole lilloise ne cessent de grandir, LMH maintient son programme soutenu de constructions neuves tout en accélérant la réhabilitation de son patrimoine sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Grâce à la mobilisation continue de ses équipes, des partenariats étroits avec les collectivités locales et autres acteurs du territoire, LMH déploie les solutions opérationnelles et financières adaptées aux défis actuels afin de répondre aux attentes de ses locataires, tout en intégrant pleinement les enjeux de transition écologique et d'évolution sociale de demain.

À travers ses actions, LMH confirme chaque jour sa position d'acteur engagé dans l'aménagement, le développement et la transformation du territoire urbain métropolitain afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.



DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Mises en chantier :

325 logements
dont 206 LLS, 118 LLI, 1 Libre
dont 270 VEFA / 49 MOD / 6 AA

Livraisons :

267 logements
dont 238 LLS, 28 LLI, 1 Libre
dont 136 MOD / 116 VEFA / 15 AA

RÉHABILITATIONS

Mises en chantier :
928 logements

Livraisons :
524 logements

DÉCONSTRUCTIONS

102 mises en chantier
(dont 86 dans le cadre de l'ANRU)

COÛT DES OPÉRATIONS

174,7 millions €

En 2025, LMH a livré 267 logements neufs en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD), Ventes à l'Etat Futur d'achèvement (VEFA) et en Acquisitions Améliorations (AA), parmi lesquelles on peut compter les résidences suivantes :

- Impasse du Petit Bois (18 logements) à Sequedin ;
- Desurmont (57 logements) et le Domaine du Verger (8 logements) à Tourcoing
- Timon Dupire (21 logements), le béguinage Lili Keller-Rosenberg (13 logements) et le bâtiment F de La Mouchonnière (31 logements Octave) à Seclin ;
- Rue des Frères Vanrullen (32 logements) à Linselles ;
- La Flanelle (20 logements) à Wattrelos.



En parallèle au développement de son patrimoine, LMH est pleinement mobilisé dans la réhabilitation de ses logements. 524 logements ont ainsi été livrés en 2025, comprenant notamment :

- La Chapelle d'Elocques (344 logements) à Hellemmes ;
- Île-de-France (28 logements) à Wavrin ;
- Château (54 logements) à Villeneuve d'Ascq ;
- Basse Masure (78 logements) à Roubaix.



LMH ACCOMPAGNE LE VIEILLISSEMENT DE SES LOCATAIRES

En 2025, LMH s'est illustré dans l'accompagnement de son public senior, au travers de nombreux projets et partenariats, afin de préparer son parc au vieillissement de la population et soulager la contrainte de la perte d'autonomie par de nouveaux modes d'habitat et de services.

En 2025, 235 586 habitants de la MEL ont plus de 60 ans, soit 20 % de ses habitants. Chez LMH, cela se traduit par 10 288 ménages âgés de plus de 60 ans, soit 27 % des locataires de son parc de 35 000 logements.

À l'horizon 2036, 6 151 ménages supplémentaires devraient rentrer dans la catégorie senior. Plus de 40 % des logements LMH pourraient ainsi être occupés par un public d'ainés.

Face à ce constat, il est devenu impératif pour LMH de penser et repenser ses logements et leur adaptabilité afin de les préparer au vieillissement et permettre ainsi à ses habitants de vivre dans les meilleures conditions.

En 2025, LMH a réalisé 155 aménagements PMR pour un montant d'un million d'euros, soit un investissement de 6 729 € en moyenne par chantier.

LMH devient le référent Octave de la MEL

Afin de soulager la contrainte de la perte d'autonomie tout en renforçant le lien social intergénérationnel entre ses habitants, LMH a lancé de nombreux projets en 2025, dont deux opérations de logements dits « Octave » en lien avec la Métropole Européenne de Lille.

Huit logements Octave ont ainsi pu être livrés en décembre 2025 à Seclin, marquant la toute première livraison de logements Octave, pour un bailleur, dans le cadre du troisième Plan Local d'Urbanisme de la MEL. Ces logements, tous PMR, disposent d'équipements et d'aménagements adaptés (domotique, cuisine, salle de bain, terrasse...) ainsi que d'un espace d'appoint dédié à la présence d'un aidant.

Leur conception a été pensée en partenariat avec l'APF (Association France Handicap), chargée de concevoir les cuisines et de superviser les plans des logements afin de garantir une accessibilité renforcée aux personnes en perte de mobilité. En parallèle, LMH, la ville de Tressin et l'association Feron-Vrau ont signé une convention tripartite visant à implanter 6 logements Octave dans une future résidence LMH de 21 logements, qui sera située rue Pierre Brabant, à Tressin.





Ces habitations adaptées sont destinées aux personnes de plus de 60 ans, retraitées et autonomes, sous conditions de ressources. L'objectif derrière ce programme est de favoriser le « bien vieillir » tout en luttant contre l'isolement des aînés.

Conventions de partenariats signées en 2025

En 2025, 7 partenariats ont été développés afin de déployer le dispositif senior de LMH :

- **Feron Vrau** accompagne LMH sur le dispositif Octave (SAVELA, Les Hirondelles),
- **Interfaces** assure la médiation sociale et les enquêtes seniors,
- **Malakoff Humanis** et **Unis Cité** forment le Réseau de Confiance,
- **SOLIHA** et **La Belle Histoire** organisent des actions de sensibilisation au vieillissement,
- **La Carsat** finance les actions LMH sur le vieillissement,
- **APF France Handicap** assure des formations, des mesures d'accompagnement des chantiers PMR et met à disposition un ergothérapeute pour aider à penser les logements Octave,
- **AFEJI** accompagne le dispositif Modul'âge.

Scannez
le QR Code pour
découvrir en images
l'engagement
de LMH envers
ses seniors.



LA PROXIMITÉ AU COEUR DE NOS ENGAGEMENTS

En 2025, LMH maintient sa présence en proximité et son investissement pour faire vivre le territoire et être présent pour ses locataires.

Avec 316 agents sur le terrain, répartis dans les 5 agences qui maillent le territoire, l'engagement pris dans CAP 26 d'améliorer la qualité de vie des locataires est au centre de nos actions en 2025.

UN ENGAGEMENT RENFORCÉ DANS LE CONTRAT DE VILLE ET DES SOLIDARITÉS MÉTROPOLITAIN

Au-delà d'un accueil renforcé dans les agences et aux pieds des résidences, LMH s'est particulièrement engagé cette année auprès des collectivités et du tissu associatif de la MEL pour développer des actions stratégiques et coordonnées dans les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

En tant qu'acteur des politiques de la ville, LMH a financé 32 projets à travers l'ensemble du territoire, portés sur le vivre ensemble, la lutte contre les inégalités et l'isolement, la réussite des jeunes, l'accès à l'emploi, l'accès aux soins ou encore la transition écologique solidaire, pour un montant de 132 000 €.

LA TRANQUILITÉ RÉSIDENTIELLE, UN AXE MAJEUR

LMH poursuit sa politique de tranquillité résidentielle en s'appuyant sur deux leviers : un partenariat institutionnel renforcé et une présence de proximité consolidée et compétente.

L'objectif en 2025 a été de consolider la filière cadre de vie, axe stratégique d'intervention de l'organisme pour préserver et améliorer le cadre de vie et consolider le lien social au sein des résidences. Au contact des locataires, les 35 Chargés de Cadre de Vie, répartis dans les résidences en quartiers prioritaires de la politique de la ville, réalisent la veille technique et du respect du cadre de vie des locataires. Ils sont les interlocuteurs privilégiés des habitants et assurent la relation avec les locataires sur le terrain dans un objectif de qualité de service.

SERVICE CLIENTS

Volume d'appels :
199 271 appels locataires

Taux de prise en charge
des appels : **72,8 %**

Répartition des demandes :

 **56 %** réclamations techniques

 **37 %** gestion locative

 **8 %** médiation

Taux de satisfaction globale
des locataires : **71 %**

L'année 2025 marque également la signature d'une convention bailleurs - Parquet le 23 septembre 2025, associant la préfecture du Nord, le parquet du tribunal judiciaire de Lille ainsi que les services de police et de gendarmerie afin de renforcer le partenariat entre les bailleurs du territoire (LMH, Partenord, SIA, Vilogia), les forces de l'ordre et l'autorité judiciaire, dans le but de développer des opérations conjointes et d'améliorer durablement la sécurité et la tranquillité résidentielle sur le territoire.



LMH ACCESS POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT

64 VENTES DANS L'ANCIEN

prix de vente moyen de **131 594 €** - soit **87,7%** du CA de LMH ACCESS

36 % des acheteurs locataires du parc social
dont **22 %** locataires LMH

70 nouveaux propriétaires

6
VENTES DANS LE NEUF
prix de vente moyen de **191 187 €**

9 600 000 €
CHIFFRE D'AFFAIRE TOTAL

dont environ **8,4 millions** dans le patrimoine ancien
et **1,2 millions** dans le neuf

270
CELLULES COMMERCIALES
ET LOCAUX PROFESSIONNELS

loués engendrant un chiffre d'affaires de **3 191 000 €**

137 000 €
PRIX DE VENTE MOYEN
tout produit confondu

L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DE LMH

En 2025, afin d'inscrire ses actions dans une trajectoire durable et responsable, Lille Métropole Habitat renforce sa Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE).

La stratégie climat de LMH

Pierre angulaire de l'engagement environnemental de l'organisme, la stratégie climat témoigne de l'engagement de LMH pour la décarbonation en faveur du confort de vie des locataires et de la maîtrise de leurs charges inhérentes.

21 engagements stratégiques ont ainsi été retenus cette année afin de réduire significativement les émissions de Gaz à effet de serre de LMH d'ici 2030.

C'est sur ce pilier central que s'inscrit la refonte de la stratégie RSE de LMH, engagée au second semestre 2025, avec deux projets majeurs : la construction du futur projet d'entreprise à l'horizon 2026, alignant les ambitions sociales, économiques et environnementales de l'organisme, ainsi que la construction collaborative de la démarche RSE avec les équipes de LMH, afin d'ancrer cette transformation dans notre culture interne.



L'autoconsommation collective à Wavrin

En 2025, LMH a franchi une nouvelle étape dans sa stratégie climat et RSE en lançant un projet innovant d'autoconsommation collective sur la résidence Île de France à Wavrin, dans le cadre de la réhabilitation de 28 maisons individuelles.

Ce dispositif repose sur l'installation de panneaux photovoltaïques permettant de produire une électricité 100 % renouvelable, redistribuée gratuitement aux locataires. Le surplus généré sera revendu à EDF, garantissant une partie de la couverture des frais de maintenance.

Ce projet répond à un double enjeu : réduire la facture énergétique des locataires tout en accélérant la transition écologique de notre parc.

Lauréat 2025 de l'association SOL SOLIDAIRE, ce projet bénéficiera d'un cofinancement à hauteur de 20 000 € en 2026 afin d'accompagner les locataires dans l'appropriation de ces nouveaux équipements.



Lancement d'une campagne exceptionnelle de DPE

Afin de mieux connaître la photo énergétique et carbone de son parc immobilier, une campagne ambitieuse de production de Diagnostics de Performance Energétique (DPE) a été lancée en avril 2025 pour une durée de 18 mois.

Au total, 20 000 logements sont concernés.

L'objectif de cette démarche est de mieux connaître l'état du parc de logements de LMH afin de pouvoir résorber les logements aux étiquettes énergétiques les plus dégradées, conformément à la Loi Climat et Résilience.

Fin 2025, LMH possède une photo précise de l'empreinte carbone et énergétique de 52 % de son parc de logements. Le travail intensif continuera en 2026 afin d'atteindre l'objectif fixé de 100 % du parc avec un DPE valide.

La Méta remporte les trophées de l'innovation HLM !

Le Congrès HLM 2025, organisé par l'Union Sociale pour l'Habitat, s'est tenu cette année du 23 au 25 septembre à Paris. À cette occasion, la Méta (Groupement d'Intérêt Economique de LMH et Vilogia) y a remporté les Trophées de l'Innovation HLM dans la catégorie cycle de vie, grâce à son engagement en faveur de l'économie circulaire.

Cette distinction valorise une démarche collaborative engagée depuis 2018 pour réduire l'impact environnemental en transformant les déchets issus des démolitions NPNRU en ressources, contribuant ainsi à la préservation des matériaux, à l'emploi local et à la structuration des filières régionales.

Au total, 10 opérations auront été réalisées à ce jour : 580 logements concernés, 54 000 tonnes de matériaux valorisées avec un taux de 98 % de valorisation et 677 tonnes de CO₂ évitées.



L'ARCHITECTURE À L'HONNEUR EN 2025

COLLABORATION AVEC LE WAAO

En 2024, un partenariat a été lancé entre LMH et le centre d'architecture et d'urbanisme lillois WAAO, autour de la création d'un thinktank sur l'habitat innovant. L'objectif de ce partenariat était de réfléchir collectivement à la manière de faire progresser nos projets.

Acculturations, réflexions collectives, restitution et diffusion furent les trois grands axes de travaux de ce projet, qui reposait sur l'organisation de cinq workshops d'une demi-journée autour de l'habitat innovant :

Workshop 1 – mars 2024 : Orchestrer le vivre ensemble - Quelles sont les conditions pour créer un vivre ensemble apaisé ? Quels dispositifs utiliser ?

Workshop 2 – avril 2024 : Biodiversité et nature sociale - Intégration environnementale dans la construction collective (toits végétalisés, jardins partagés, espaces d'agricultures urbaines, etc.).



Workshop 3 – mai 2024 : Ville recyclée et nouvelles réhabilitations – Présentation inspirante sur la nécessité de travailler autrement.

Workshop 4 – juin 2024 : Nouvelle évolution du logement type – Travail de réflexion autour des logements évolutifs et des reconfigurations des logements.

Workshop 5 – septembre 2024 : Approche environnementale et bas carbone – Sensibilisation à l'économie circulaire. Comment tendre vers une ville bas carbonée, voire zéro carbone ?

Le 10 mars 2025, la restitution des travaux menés a donné lieu à un moment convivial entre les participants et partenaires de ce projet, notamment Geoffrey Galand, Architecte urbaniste et co-gérant de l'Atelier 9.81, Sylvain Blond, Paysagiste à l'ADULM, Julien Kostrzewa, Co-fondateur et gérant de l'agence A et cetera, Tiphaine Persello, Architecte cheffe de projet chez Redcat Architecture, Martine Sam, Architecte co-gérante du studio sam.blanchet et Marie Blanckaert, Architecte urbaniste fondatrice de l'agence BLAU.



LMH & PUCA REHA-HÉRITAGE



Porté par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) le programme REHA-Héritage a déposé ses valises chez LMH au coeur de la résidence Le Fontenoy de Lille, en partenariat avec le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Nord.

Ce programme consiste en un cycle de rencontres déployées sur l'ensemble du territoire national afin d'échanger et de sensibiliser le grand public au patrimoine singulier des conceptions architecturales du XX^e siècle. Cette rencontre a marqué l'occasion pour nos partenaires, locataires et visiteurs, de participer à une visite guidée de la résidence par l'architecte Neto Deberaldini, pour découvrir ses enjeux architecturaux.

Pensée par l'architecte Michel Robert et l'entreprise Coignet, cette résidence de 317 logements, bâtie dans les années 1970 pour LMH, se démarque par son architecture et sa conception préfabriquée innovante avec des Eléments Modulaires Combinables. Elle fait partie d'un ensemble de tours bâties dans les années 1970 sur ce même modèle, que l'on appelle aujourd'hui « Les Coignets ».

Rapport d'activité 2025
de Lille Métropole Habitat

Rédaction :

Service communication LMH

Création graphique et mise en page :

Service communication LMH

Impression :

Nord'Imprim

Date de parution :

Mai 2026

Dépôt légal :

1^{er} trimestre 2026



LILLE MÉTROPOLE HABITAT
SEML DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE
au capital social de 306 824 313 euros
425, boulevard Gambetta - 59200 TOURCOING
Tél : **09 70 249 249**
Mail : **clients@lmh.fr**
www.lmh.fr