LMH
LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MEL

Direction Générale

www.lmh.fr

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

LRAR 1A20873315155

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

Tourcoing, le 30 avril 2025

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

Monsieur le Président,

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

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

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

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

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

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

Lille Métropole Habitat - OPH de la Métropole Européenne de Lille
425 Boulevard Gambetta - 59 200 Tourcoing - Tél. 09 70 249 249
Correspondance à adresser : CS 40 453 - 59 338 Tourcoing Cedex | clients@lmh.fr | www.lmh.fr
RCS Lille Métropole - SIRET 413 782 509 00140 - N° TVA intracommunautaire : FR 30413782509 - APE 6820A

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

IMPACT RLS en k€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Prév 2024	Total 2019-2023
Impact RLS brute	- 7 831	- 8 700	- 12 200	- 11 900	- 12 100	- 11 900	- 12 163	- 56 800
Impact RLS nette*	N.C	- 5 600	- 6 000	- 5 600	- 5 800	- 5 900	N.C	- 28 900

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

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

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

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

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

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

Maxime BITTER

Directeur Général