Chambre régionale des comptes
Hauts-de-France

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT LILLE MÉTROPOLE HABITAT

(Nord)

Exercices 2019 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés, a été délibéré par la chambre le 27 février 2025.

14, rue du Marché au Filé - 62012 – Arras cedex ■ Téléphone : 03 21 50 75 00 ■ www.ccomptes.fr

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE 2
RECOMMANDATIONS 3
INTRODUCTION 4
1 PRESENTATION DE L'OFFICE 5
1.1 Lille Métropole Habitat, le bailleur social de la métropole européenne de Lille 5
1.2 La gouvernance de l'office 6
2 LA REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES 8
2.1 Les charges récupérables 8
2.2 L'évolution des charges liées aux coûts de l'énergie 9
2.3 Les conséquences de cette régularisation sur les locataires 11
2.3.1 Des résidents inégalement concernés 11
2.3.2 Les mesures d'accompagnement mises en place par LMH 13
3 LA POLITIQUE ENERGETIQUE ET DE RENOVATION THERMIQUE DES BATIMENTS 15
3.1 La politique générale d'économie d'énergie 15
3.2 La rénovation énergétique de la résidence Brève-Brueghel 16
4 LA QUALITE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE ET LA SITUATION FINANCIÈRE 21
4.1 La qualité de l'information comptable et financière 21
4.1.1 L'information financière et l'adoption des comptes 21
4.1.2 La fiabilité des comptes 22
4.1.2.1 Les créances sur les locataires 22
4.1.2.2 Les provisions pour créances clients douteux ou litigieux 23
4.1.2.3 Les autres provisions 24
4.1.2.4 Les immobilisations et les amortissements 25
4.2 La situation financière de l'office 27
4.2.1 La formation du résultat et l'autofinancement 27
4.2.1.1 L'évolution des charges 27
4.2.1.2 L'évolution des produits 28
4.2.1.3 Le manque de recettes lié à la vacance et aux impayés locatifs 29
4.2.1.4 Un résultat net déficitaire 30
4.2.1.5 L'évolution de la capacité d'autofinancement 31
4.2.2 Le financement des investissements 33
4.2.2.1 L'évolution du besoin de financement 33
4.2.2.2 La gestion de la dette 33
4.2.2.3 Le fonds de roulement et la trésorerie 34
4.2.3 Les perspectives 34
ANNEXES 36

SYNTHÈSE

L'office public de l'habitat Lille Métropole habitat (LMH) est le bailleur social de la métropole européenne de Lille (MEL). Avec 35 000 logements, dont une grande proportion est située en quartiers prioritaires de la politique de la ville, le bailleur accueille un public plus défavorisé que la moyenne. Son parc est pour partie ancien, et nécessite des investissements à un rythme plus soutenu qu'actuellement.

La demande d'énergie engendrée par la reprise économique post-covid, dans un contexte de raréfaction des sources d'approvisionnement en gaz due à la guerre en Ukraine, a provoqué une forte hausse des cours du gaz et de l'électricité mi 2022. Durant cette période, les contrats de fourniture électrique de LMH arrivaient à échéance. Les régularisations de charges pour 2022 ont été supérieures à 600 € pour 15 % des locataires, ce qui a provoqué des contestations et des difficultés de leur part. LMH a pris des mesures de communication, d'aide et d'accompagnement qui se sont avérées indispensables pour éviter trop d'impayés, à la suite de ces régularisations.

La convention d'utilité sociale en vigueur ne prévoit que 500 réhabilitations par an conduisant à une amélioration de l'étiquette DPE, alors que le parc de LMH comptait, au moment de la rédaction de ce document, 9 500 logements étiquetés E, F et G. La politique d'économie d'énergie de l'office repose également sur des contrats de chauffe prévoyant un intéressement financier des prestataires.

L'étude par la chambre d'un programme de rénovation énergétique concernant 290 logements fait apparaître une économie réelle d'énergie de 36 %. Si les DPE, dans leur nouvelle version, s'approchent mieux de la réalité observée, les certificats d'économie d'énergie surévaluent très fortement les résultats de l'opération. Le coût de la tonne de CO_2 évitée dépasse 1 400 €, mais l'opération conduit également à une amélioration du confort des locataires et leur fait bénéficier d'économies substantielles.

L'office devra organiser le débat d'orientation préalable à l'adoption du budget prévu par le code de la construction et de l'habitation, actualiser son état de l'actif, et réaliser l'inventaire physique et comptable de ses immobilisations.

Il a enregistré, en 2023, un premier exercice déficitaire. L'inflation, la hausse de la charge de la dette due à la hausse du taux du livret A, et la hausse des impayés à la suite des régularisations de charges de 2022 et 2023 en sont en partie responsables. Alors que l'office fait face à des besoins d'investissement importants pour l'entretien et les réhabilitations, outre ses objectifs de production de logements, la MEL a publié un appel à manifestation d'intérêt destiné à trouver un partenaire capable d'apporter 120 à 150 M€ de fonds propres pour faire face aux besoins à venir, ce qui supposera vraisemblablement un changement de statut.

RECOMMANDATIONS

(classés dans l'ordre de citation dans le rapport)

RAPPELS AU DROIT (régularité)

Degré de mise en œuvre	*Totalement mis en œuvre*	*Mise en œuvre partielle*	*Non mis en œuvre*	*Page*
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.	**X**			**21**
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.			**X**	**25**

INTRODUCTION

Le contrôle des comptes et de la gestion de l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat a été ouvert par lettres du président de la chambre régionale des comptes adressées, le 29 mars 2024, à Mme Anne Voituriez, présidente de l'office, M. Maxime Bitter, directeur général et représentant légal, et Mme Amélie Debrabander, ancienne directrice générale. M. José Arnoux, ancien directeur général par intérim, a été informé du contrôle par lettre du président de la chambre du 16 avril 2024.

En application de l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, les entretiens de fin de contrôle se sont tenus, le 6 septembre 2024 avec M. Bitter, et le 2 octobre 2024 avec Mme Debrabander et M. Arnoux.

La chambre, dans sa séance du 5 novembre 2024, a formulé ses observations provisoires. Elles ont été transmises, par courriers du 17 janvier 2025, aux directeurs généraux précédents et en fonctions, et à un tiers, pour ce qui le concernait.

Après avoir examiné les réponses reçues, la chambre, dans sa séance du 27 février 2025, a arrêté les observations définitives qui suivent. Elles portent principalement sur les régularisations de charges locatives, la rénovation énergétique du parc social et la situation financière.

1 PRÉSENTATION DE L'OFFICE

1.1 Lille Métropole Habitat, le bailleur social de la métropole européenne de Lille

Créé en 2006 à la suite de la fusion des trois offices municipaux de Lille, Roubaix et Tourcoing, Lille Métropole Habitat (LMH) est un office public de l'habitat dont l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de rattachement est la métropole européenne de Lille (MEL).

En 2021, le territoire de la MEL présente un taux de pauvreté de 19,7 % (contre 15,6 % en France métropolitaine) et 22,3 % des logements sont des logements sociaux (contre 15,9 % au niveau national) [1].

Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH), LMH est un établissement public local à caractère industriel et commercial, dont la mission est de construire et réhabiliter des logements locatifs destinés aux personnes à revenus modestes. Il en assure la location, la gestion et l'entretien. Il réalise aussi des opérations d'urbanisme et d'aménagement, et des constructions à vocation d'accession sociale à la propriété.

Tableau n° 1 : Patrimoine de l'office

Données au 31 décembre	2019	2020	2021	2022	2023
Logements en propriété	**32 695**	**32 635**	**32 502**	**32 617**	**32 365**
dont logements conventionnés	32 272	32 004	32 148	32 264	32 021
Type de logement					
Individuels	3 069	3 246	3 023	3 048	3 040
Collectifs	29 626	29 589	29 479	29 569	29 325
Mode de gestion					
Gestion directe	32 695	32 635	32 502	32 617	32 365
Logements spécialisés	**2 939**	**2 639**	**2 675**	**2 675**	**2 675**
dont destinés aux étudiants	2 249	1 949	1 949	1 949	1 949
dont foyers	2 897	2 327	2 633	2 633	2 633
Mode de gestion					
Gestion par des tiers	2 939	2 639	2 675	2 633	2 633
Total de logements	**35 634**	**35 634**	**35 177**	**35 250**	**34 998**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de LMH.

[1] https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200093201#chiffre-cle-3.

La MEL compte 95 communes, mais les 34 998 logements (au 31 décembre 2023) qui constituent le parc locatif du bailleur sont essentiellement implantés dans quatre communes : Lille (46 %), Roubaix (19 %), Tourcoing (12 %) et Villeneuve-d'Ascq (9 %), 48 autres communes accueillant 14 % du parc. Les logements gérés sont, à 66 %, situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Ils ont été construits, à 46 % avant 1975, et à 38 % entre 1976 et 1995. Ce parc est, à 45 %, situé en zone tendue (zone A), caractérisée par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande.

1.2 La gouvernance de l'office

Le conseil d'administration de LMH se compose de 23 membres :

- 13 représentants de la MEL, dont six sont des conseillers métropolitains et sept des personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, et d'affaires sociales ;
- un membre désigné par la caisse d'allocations familiales du Nord ;
- un membre désigné par l'union départementale des associations familiales 59 ;
- un membre désigné par Action logement ;
- deux membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du Nord ;
- un membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
- quatre représentants des locataires, élus par ceux-ci.

Le président est désigné par le conseil d'administration, parmi les représentants élus de la MEL. En application de l'article R. 421-17 du CCH, il dirige les instances délibérantes et assure un rôle de représentation de l'office. Le directeur général est nommé par le conseil d'administration sur proposition du président. En application de l'article R. 421-18 du CCH, il exerce la direction exécutive de l'office et le représente dans tous les actes de la vie civile.

LMH dispose d'un plan stratégique du patrimoine (PSP) régulièrement remis à jour. Ce document, conformément à l'article L. 411-9 du CCH, définit la stratégie d'adaptation du parc de l'office à la demande de logements et comprend une analyse de l'existant selon trois critères de qualité, d'attractivité et de positionnement sur le marché. Il définit l'évolution à venir du parc et les choix d'investissement qui en résultent.

Ce PSP est conditionné par le plan local de l'habitat (PLH) de la MEL, adopté en juin 2022, dont les objectifs sont :

- de combler le déficit de logements sur le territoire en rénovant 8 200 logements et en en bâtissant 6 200 neufs, chaque année ;
- de proposer 30 % de logements sociaux additionnels pour les familles les plus précaires ;
- de continuer le renouvellement des quartiers anciens dégradés ;
- d'aider à la rénovation énergétique de 5 200 logements privés et 3 000 logements sociaux par an ;
- de combattre les marchands de sommeil et renforcer l'encadrement des loyers ;
- de sécuriser les publics vulnérables en procurant des structures spécifiques ;
- de mettre à disposition 450 places d'aires de passage, 10 terrains provisoires et près de 150 logements sociaux supplémentaires, à travers le plan métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Le PSP adopté en 2022 prévoit une intervention massive dans les quartiers en difficultés, sur lesquels le patrimoine est souvent dégradé, avec un plan d'investissement de 320 M€ sur 10 ans. Ce plan prévoit 8 300 réhabilitations lourdes (environ 80 000 € par logement), 1 300 réhabilitations dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), et 2 100 démolitions (essentiellement dans le cadre du NPNRU).

La convention d'utilité sociale (CUS) signée avec l'État s'appuie sur le PSP. Ce document fixe à LMH des objectifs de développement et de diversification de l'offre, d'amélioration de l'attractivité du parc, de peuplement (visant les objectifs définis dans la convention intercommunale d'équilibre territorial de la MEL), de ventes et de gestion sociale. Le rapport d'évaluation à mi-parcours de cette CUS, co-signé par la présidente de LMH et le préfet du Nord, note un retard dans la réalisation de la politique d'investissement.

Une mise à jour des objectifs du PSP a été adoptée par le conseil d'administration en mai 2024. Il prévoit désormais 12 000 réhabilitations entre 2024 et 2035, pour un coût moyen de 85 000 € par logement, et un investissement total de 1,2 Md€. Les travaux de maintenance sont évalués à 500 M€ durant cette période.

Afin d'asseoir la capacité financière de l'office pour assurer ses engagements en termes d'investissement, la MEL et LMH envisagent une augmentation de ses fonds propres, ce qui supposerait un changement de statut afin de pouvoir accueillir un investisseur. Un appel à manifestation d'intérêt a été publié dans ce sens par la MEL en septembre 2024, avec l'objectif d'aboutir à une décision courant 2025.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

LMH est le bailleur social de la métropole européenne de Lille. Avec 35 000 logements, dont une grande proportion est située dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, le bailleur accueille un public plus défavorisé que la moyenne. Son parc est pour partie ancien, et nécessite des investissements à un rythme plus soutenu qu'actuellement.

2 LA RÉGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES

La guerre en Ukraine et la reprise économique après la crise sanitaire ont entraîné une forte augmentation des prix du gaz et de l'électricité.

Ce contexte inflationniste a entraîné une hausse des charges de LMH, et notamment de celles récupérables auprès des locataires. Elles ont été contestées par certains de ceux ayant été les plus touchés par ce phénomène.

2.1 Les charges récupérables

Les charges récupérables sont des sommes accessoires au loyer principal, exigibles par le bailleur, en contrepartie des services dont le locataire profite directement. Le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du CCH et fixant la liste des charges récupérables répertorie, notamment, les charges générales (charges communes, contrat d'entretien des équipements collectifs et individuels, entretien des communs, charges de personnel, etc.) et les dépenses relatives à la consommation d'eau, d'électricité et de gaz.

Chaque année, LMH réalise une régularisation des charges locatives qu'il présente au conseil de concertation locative. Cette opération prend en compte la consommation réelle propre au locataire en volume (eau froide, eau chaude, chauffage, etc.) et le coût de ce volume fourni par le prestataire.

L'office calcule l'écart entre les acomptes mensuels versés par les locataires et les dépenses réellement payées par le bailleur. La régularisation donne lieu à un remboursement ou à une facturation de cette différence.

En fonction de la résidence, du bâtiment et de l'entrée, la répartition des charges peut être calculée au logement ou à la surface. Pour une répartition à la surface, la méthode de calcul repose sur le principe de la surface corrigée ou utile : la surface corrigée correspond à la surface habitable majorée des équivalents en mètres carrés des équipements du logement ou du bâtiment, alors que la surface utile correspond à la surface habitable et ses annexes.

La méthode de calcul des charges récupérables appliquée par le bailleur n'appelle pas d'observation de la chambre.

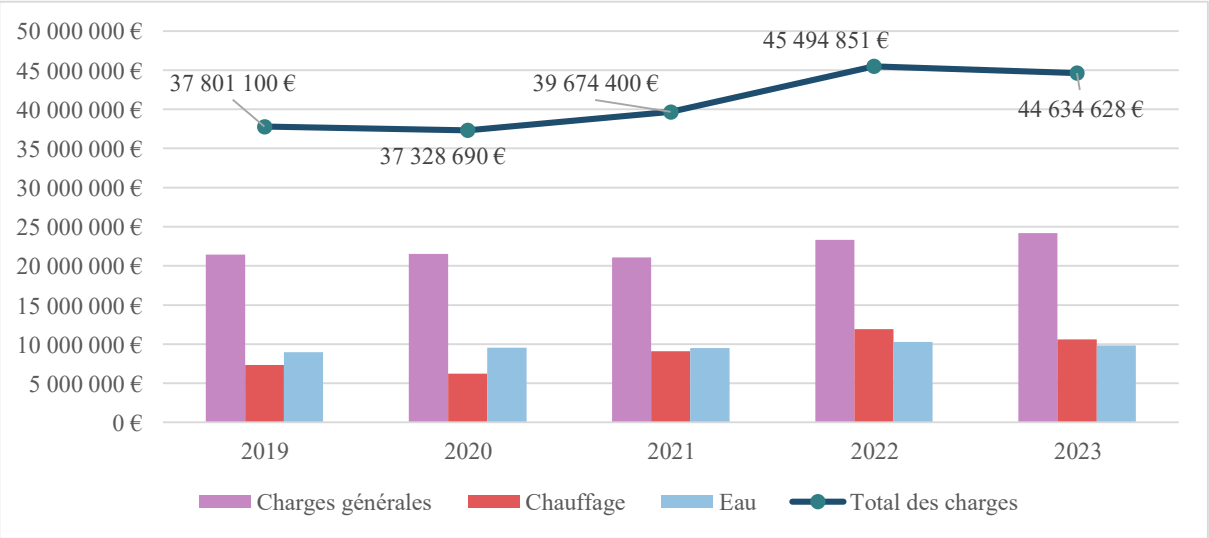
Le service de quittancement de LMH associe manuellement les factures d'eau, d'électricité et de gaz, reçues via la plateforme Chorus[2], aux 32 379 comptes locataires présents dans son logiciel métier de gestion HLM. Ce travail étant chronophage, et afin d'éviter les erreurs de traitement, le bailleur a décidé, en 2024, d'automatiser le rapprochement entre Chorus et le logiciel métier pour les factures d'électricité. L'office travaille actuellement à l'automatisation des factures d'eau et de gaz.

[2] Système informatique financier du secteur public.

2.2 L'évolution des charges liées aux coûts de l'énergie

Entre 2019 et 2023, les charges locatives ont augmenté de 18 %, passant de 37,8 M€ à 44,6 M€. Elles atteignent leur niveau le plus haut en 2022 (45,4 M€), soit une hausse de 15 % par rapport à 2021.

Graphique n° 1 : Évolution des charges locatives



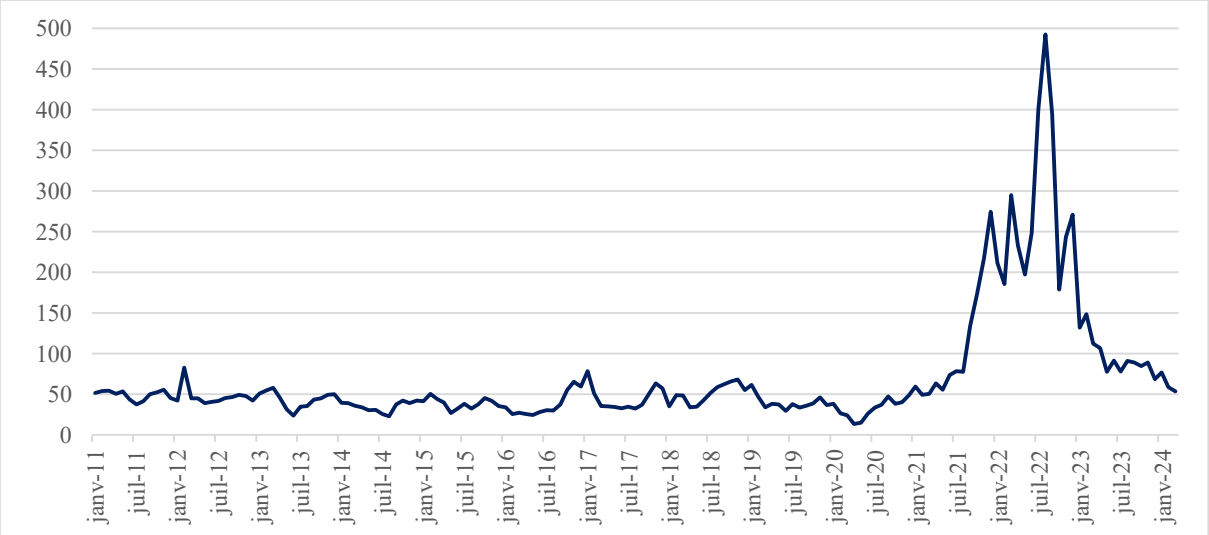
Source : chambre régionale des comptes, à partir des chiffres de Lille Métropole Habitat.

Les charges à caractère général croissent de 13 % de 2019 (21,4 M€) à 2023 (24,1 M€), notamment en raison de la hausse des dépenses relatives aux contrats d'exploitation (+ 19 %), de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (+ 19 %) et des factures d'électricité (+ 78 %).

L'évolution de ces dernières s'explique par l'augmentation du prix de l'électricité dès la fin de l'année 2021, corrélée aux cours du gaz. Le contrat d'électricité, signé en mai 2020, avec un prix de référence fixé à 60 € le MWh, est arrivé à échéance en mai 2022. LMH a été contrainte de signer un nouveau contrat, alors que le cours de l'électricité était proche d'un sommet historique (voir graphiques n° 2 et n° 3). Ce contrat avec Engie, d'une durée de deux ans, présente des prix en très forte hausse (par exemple, le coût hors taxes du MWh « heures pleines hiver C2 tarif vert » passe de 79,57 € en 2020 à 469,90 € en 2023).

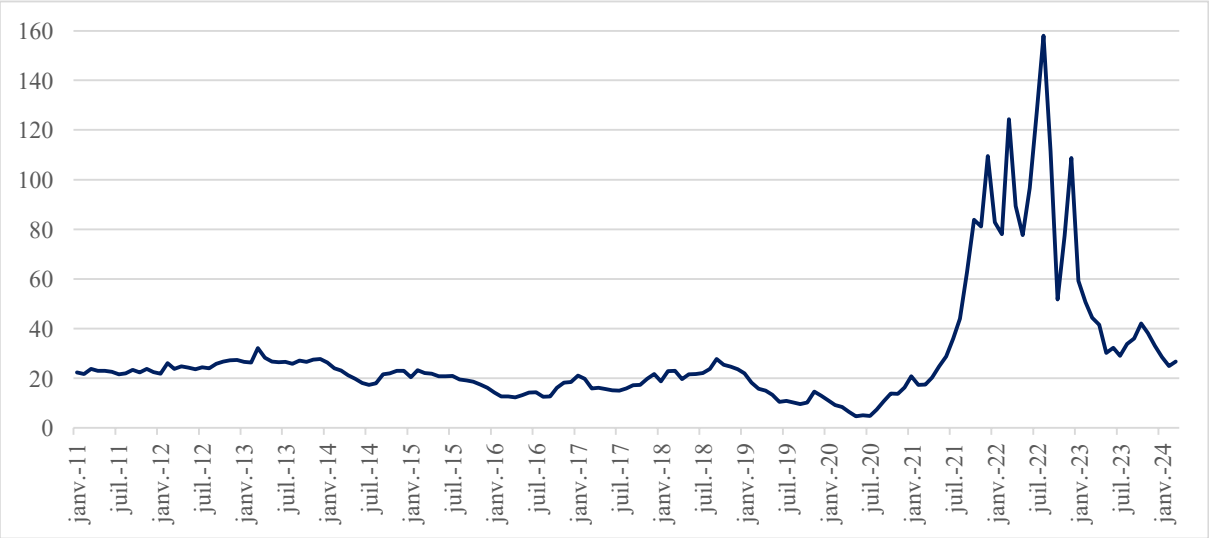
Ainsi, les charges relatives à l'électricité ont augmenté de 57 % entre 2021 (2,5 M€) et 2022 (4 M€), et atteignent 4,8 M€ en 2023.

Graphique n° 2 : Évolution du cours mensuel moyen de l'électricité sur le marché spot de l'European Power Exchange (EPEX) pour la France (en € par MWh)



Source : chambre régionale des comptes, à partir des données communiquées par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires / EPEX spot.

Graphique n° 3 : Évolution du cours mensuel moyen du gaz livré en France sur le marché spot (en € par MWh)



Source : chambre régionale des comptes, à partir des données communiquées par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires / DGEC / Reuters.

Tableau n° 2 : Évolution des charges à caractère général

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Total des charges générales	**21 447 511**	**21 538 586**	**21 083 604**	**23 322 736**	**24 189 381**
dont contrats d'exploitation	5 176 658	5 784 279	5 333 072	5 586 315	6 153 400
dont contrat d'électricité	2 698 481	2 504 377	2 567 832	4 030 476	4 811 465
dont taxe d'enlèvement des ordures ménagères	4 580 964	4 595 823	4 588 275	4 696 330	5 451 034
dont produits d'entretien et ampoules	129 776	96 494	91 147	69 370	89 431
dont charges de personnel	8 507 261	8 166 365	8 127 938	7 955 358	7 190 675

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de LMH.

À ces charges à caractère général, s'ajoutent les charges de chauffage, en progression de 44 % sur la période.

Tableau n° 3 : Évolution des charges de chauffage

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Total des charges de chauffage	**7 359 117**	**6 246 249**	**9 094 755**	**11 899 948**	**10 613 915**
dont chauffage au gaz	6 214 766	5 176 379	7 820 945	10 376 268	8 495 544
dont chauffage électrique	874 409	824 942	966 374	1 199 688	1 783 585
dont chauffage mixte bois	269 941	244 928	307 436	324 010	334 786

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de LMH.

Concernant le chauffage au gaz, ce poste a augmenté de 37 % entre 2019 (6,2 M€) et 2023 (8,4 M€), et il atteint son niveau le plus haut en 2022 (10,3 M€) soit une hausse de 33 % par rapport à 2021 (7,8 M€).

Les charges relatives au chauffage électrique ont connu la même évolution sur la période. Elles sont passées de 0,8 M€ en 2019 à 1,7 M€ en 2023 (+ 104 %), avec notamment des hausses importantes entre 2021 et 2022 (+ 24 %), et entre 2022 et 2023 (+ 49 %). Ces augmentations sont intervenues durant le renouvellement du contrat d'électricité.

Enfin, les dépenses d'eau (qui incluent parfois le coût du chauffage de l'eau, et dépendent donc du coût de l'énergie) progressent de 9 %, passant de 8,9 M€ en 2019 à 9,8 M€ en 2023. Elles atteignent leur niveau le plus haut en 2022 (10,2 M€).

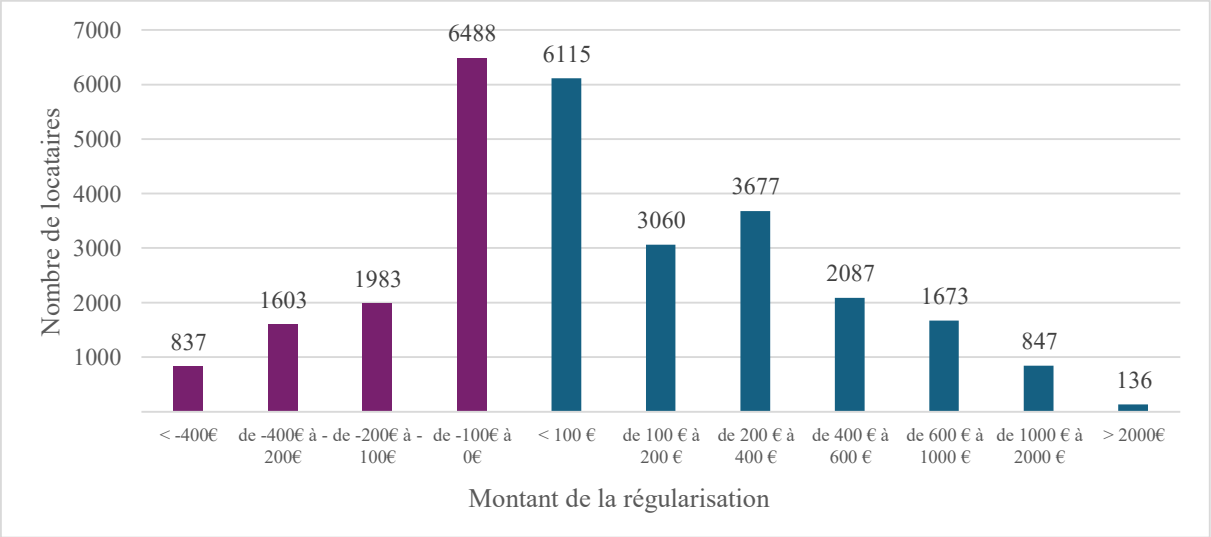
2.3 Les conséquences de cette régularisation sur les locataires

2.3.1 Des résidents inégalement concernés

Les régularisations de charges de 2022 et 2023 ont eu des conséquences inégales sur les locataires.

En 2022, bien que 10 911 locataires (soit 38 %) aient bénéficié du remboursement d'un trop-perçu compris entre 1 € et 500 €, 17 595 résidents (soit 62 %) ont eu à payer une régularisation de charges : 52 % ont eu à régler un complément compris entre 1 € et 200 €, 33 % entre 200 € et 600 €, et 15 % ont eu une régularisation supérieure à 600 €.

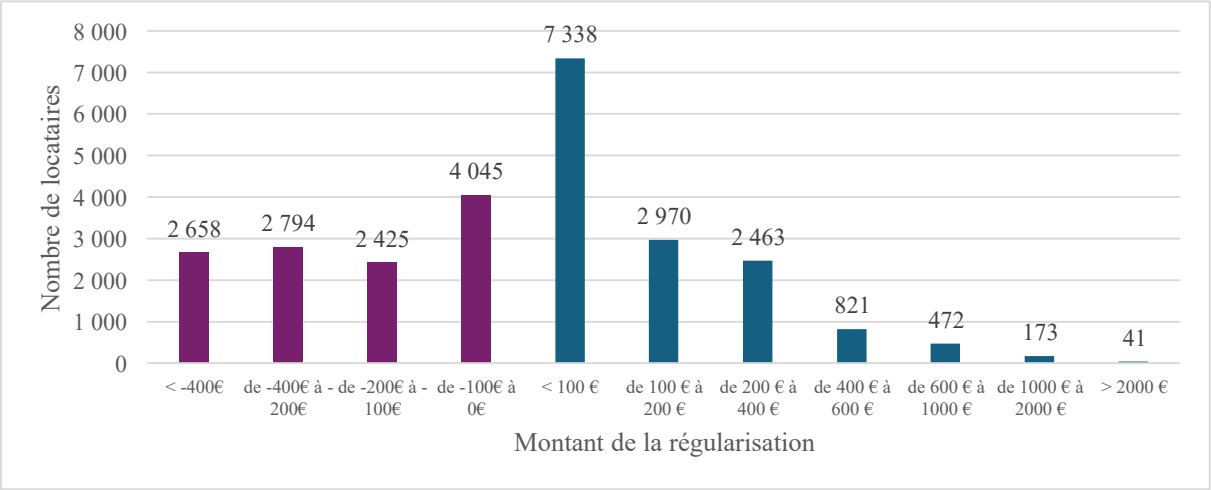
Graphique n° 4 : Régularisation des charges 2022



Source : chambre régionale des comptes, à partir des chiffres de Lille Métropole Habitat.

En 2023, 11 922 locataires (soit 45 %) ont bénéficié du remboursement d'un trop-perçu compris entre 1 € et 500 € et, bien qu'en baisse par rapport à 2022, 14 278 résidents (soit 54 %) ont dû payer un complément de charges. Parmi ces locataires débiteurs, 72 % ont eu une régularisation de charges inférieure à 200 €, 23 % une régularisation comprise entre 200 € et 600 €, et 5 % ont eu à payer un complément supérieur à 600 €.

Graphique n° 5 : Régularisation des charges 2023 à payer par les locataires



Source : chambre régionale des comptes, à partir des chiffres de Lille Métropole Habitat.

Par ailleurs, sur les 855 résidences du parc de LMH, ce dernier en a identifié 11 pour lesquelles les régularisations des charges de 2022 et 2023 sont les plus élevées, notamment en raison de la hausse du coût de l'énergie, du système (le plus souvent électrique) et des habitudes de chauffage, mais également de l'ancienneté des bâtiments (annexe n° 1).

À titre d'exemples, les charges de chauffage électrique de la résidence du Nouveau Siècle ont augmenté de 16 % en 2022 et de 35 % en 2023. Celles de la résidence La Chapelle ont progressé de 28 % en 2022 et de 56 % en 2023.

Concernant le chauffage au gaz, les charges de chauffage de la résidence Sylvère Verhulst ont cru de 146 % en 2022 avant de diminuer de 33 % en 2023 : cette résidence utilise un réseau de chaleur particulier, qui n'est pas opéré par LMH. Le contrat de fourniture de gaz de LMH était, jusqu'à octobre 2022, indexé sur l'indice Insee CPF 35-23 « Commerce du gaz par conduites », qui a évolué de 72 en janvier 2021 à 274 en septembre 2022. Durant la forte hausse des cours en 2022, le fournisseur de gaz a activé une clause du contrat permettant un changement d'indice, et le contrat est désormais indexé sur l'indice PEG EEX *Month ahead*[3], qui est passé de 112 en octobre 2022 à 45 un an plus tard.

2.3.2 Les mesures d'accompagnement mises en place par LMH

Afin d'accompagner les locataires les plus touchés par les régularisations de charges de 2022 et 2023, le bailleur a mis en place plusieurs mesures.

LMH a accru ses actions de communication pour informer les résidents et leur expliquer le fonctionnement et le calcul des régularisations de charges : publication sur le site internet du bailleur et dans les espaces clients d'une notice explicative, distribution de prospectus, envoi de courriers pédagogiques et mise en place de 14 points de permanence pour accueillir 1 370 résidents.

L'office a également encouragé et accompagné ses locataires à effectuer des demandes d'aides auprès du fonds de solidarité pour le logement de la MEL. Ce dispositif permet au demandeur qui a des difficultés pour payer des frais liés à son logement, tels que les factures d'électricité, de gaz ou d'eau, d'obtenir une aide financière ponctuelle de la métropole. Il en a résulté l'acceptation de 735 dossiers de locataires de LMH en 2022 et 1 610 en 2023.

Par ailleurs, afin d'accompagner les locataires dans le règlement de leurs dettes, le bailleur pratique couramment un échelonnement des créances et envisage d'instaurer une révision des acomptes mensuels en cours d'année.

Enfin, afin de maîtriser au maximum l'évolution des coûts de l'électricité, LMH a changé de fournisseur d'électricité en signant un contrat basé sur le rachat d'énergie en fonction des prix du marché. Il est accompagné par un assistant à maîtrise d'ouvrage, et l'office a recruté, en 2024, un responsable des « fluides énergies » pour suivre quotidiennement l'évolution des coûts de l'énergie et l'optimisation énergétique.

[3] Indice à terme d'un mois de la bourse d'échange EEX.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La demande d'énergie engendrée par la reprise économique post-Covid, dans un contexte de raréfaction des sources d'approvisionnement en gaz due à la guerre en Ukraine, a provoqué, au cours de l'année 2022, une forte hausse des cours du gaz et, corrélativement, de l'électricité. Les contrats de fourniture électrique de LMH arrivaient à échéance précisément à cette période. Alors que le nouveau contrat de fourniture de gaz, indexé, connaissait une forte hausse du coût de fourniture, les charges locatives ont ainsi parfois été très supérieures aux acomptes payés mensuellement avec le loyer. Les régularisations de charges en résultant pour 2022 ont été supérieures à 600 € pour 15 % des locataires.

Le bailleur a pris, à l'attention des locataires se trouvant en difficulté de ce fait, des mesures de communication, d'aide et d'accompagnement qui ont permis de limiter les conséquences de ces évènements. Un mécanisme de révision des acomptes de charges en cours d'année devrait permettre de limiter à l'avenir des à-coups de ce type.

3 LA POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE ET DE RÉNOVATION THERMIQUE DES BÂTIMENTS

3.1 La politique générale d'économie d'énergie

Les charges de chauffage des logements sont récupérées auprès des locataires. Les organismes de HLM n'ont donc pas d'incitation financière directe à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Pour autant, leur objet social et leur intérêt est de limiter les charges des locataires, afin de limiter les créances impayées.

La convention d'utilité sociale (CUS) de 2019-2025 aborde les enjeux énergétiques, au titre de l'amélioration de l'attractivité du parc existant, et précise que, dans le cadre de réhabilitations alliant sécurité, performance énergétique et confort, LMH recherchera des cofinancements européens au titre de l'efficacité énergétique. Sont ainsi particulièrement visés les logements classés en étiquettes de diagnostic de performance énergétique (DPE) D et E, avec un des gains énergétiques moyens visés de respectivement 50 % et 64 %. La CUS prévoit 500 rénovations par an conduisant à une amélioration de l'étiquette énergétique.

La CUS, signée avec l'État, repose sur le plan stratégique du patrimoine (version 2018-2028) de LMH. Le cadre méthodologique suivi pondère quatre critères (commercial, technique, social et financier) : la rubrique DPE/GES représente 40 % du critère technique.

Tableau n° 4 : Situation mentionnée au PSP 2018-2028

Classe DPE	Nombre de logements	%
A et B	1 407	4 %
C	10 244	32 %
D	11 019	34 %
E, F et G	9 483	29 %

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données PSP 2018-2028. Ces DPE suivent la règlementation antérieure à 2021, et ne sont plus valables.

Ce plan n'aborde que brièvement la question de la rénovation énergétique, dont il ne fait pas un objectif en soi. Il mentionne cependant une programmation de 8 000 rénovations, qui concerneront, entre autres, les 3 500 logements les plus énergivores du parc. Une partie substantielle de ces derniers peut toutefois être concernée par le programme de vente (3 000 logements à l'étude), et surtout par les réhabilitations (1 081 logements) et démolitions (1 602 logements) prévues dans le cadre du NPNRU.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets[4] a introduit un critère de consommation énergétique dans la définition du caractère décent d'un logement. Sont ainsi programmées les interdictions de mise en location de logements selon des seuils de consommation suivants :

- à partir du 1er janvier 2025, des logements de classe DPE G ;
- à partir du 1er janvier 2028, des logements de classe DPE F ;
- à partir du 1er janvier 2034, des logements de classe DPE E.

Ces dispositions constituent actuellement la seule contrainte légale des bailleurs sociaux concernant la rénovation énergétique.

Concernant les contrats de fourniture d'énergie (P1), de conduite et de maintenance des équipements (P2) et de remplacement des équipements (P3), LMH passe des marchés avec intéressement : 122 résidences sont concernées par ce type de contrats, où le prestataire est incité par un intérêt financier à conduire et à maintenir les équipements de chauffage de manière à ce que la consommation d'énergie soit moindre.

3.2 La rénovation énergétique de la résidence Brève-Brueghel

Parmi les opérations de rénovation énergétique de LMH effectuées durant la période du contrôle, la chambre a observé celle de la résidence Brève-Brueghel à Villeneuve-d'Ascq, qui compte 290 logements pour 19 500 m² habitables, et a été construite au début des années 1980. Elle est raccordée au réseau de chaleur Villae pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Les travaux se sont étalés de mi-2019 à fin 2021, alors que la résidence est restée habitée. Ils prévoyaient notamment une nouvelle isolation par l'extérieur, le remplacement des menuiseries extérieures et la réfection des toitures terrasses. Il s'agissait également de lutter contre des infiltrations d'humidité.

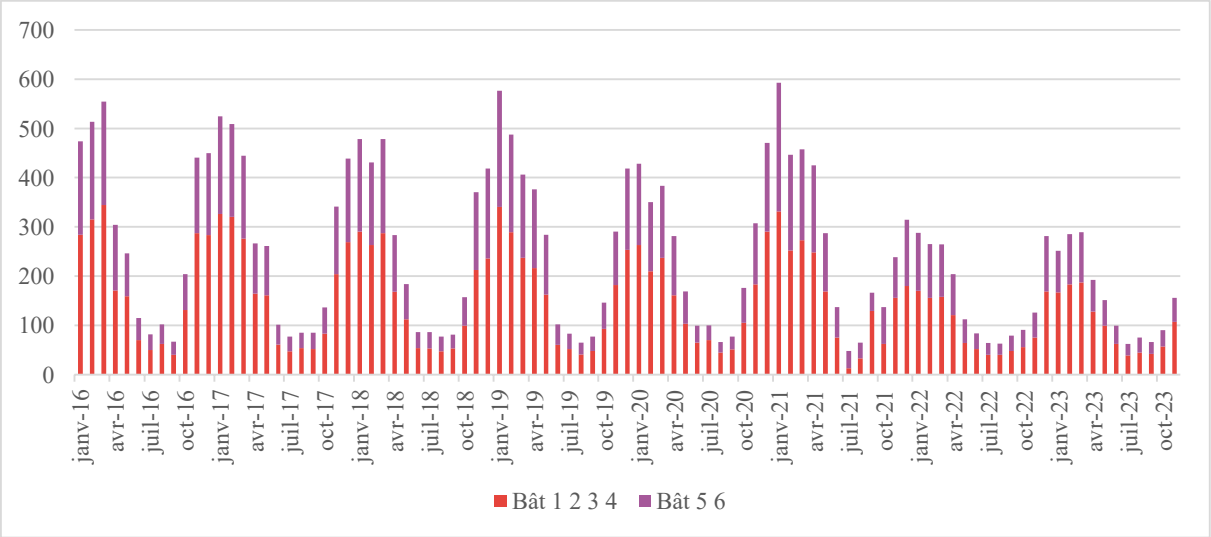
LMH a lancé à ce sujet un marché public global de performance. Son titulaire s'est engagé pour ce qui concerne les performances de qualité sanitaire de l'eau, de température de l'eau chaude sanitaire, de consommation énergétique des parties communes et privatives, et de disparition des infiltrations et humidité dans les logements. Le marché prévoit une prise en charge pendant huit ans des contrats de maintenance pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'entretien des terrasses. D'autres travaux ont été programmés après la réhabilitation (ascenseurs, sols, peintures, remplacement des radiateurs, etc.).

Le programme (17,7 M€, soit 61 000 € par logement) a été financé essentiellement par emprunt (dont deux éco-prêts sur 25 et 30 ans). La MEL a accordé une subvention de 2 500 € par logement, soit 0,72 M€.

[4] Dite loi « Climat et résilience ».

L'opération visait à passer d'un DPE D (200 kWh/m²/an en moyenne) à C (moins de 104 kWh/m²/an), l'objectif étant d'économiser 131 000 MWh_{Cumac}[5]. Elle a été approuvée par un accord local avec les associations représentant les locataires en octobre 2018. Les délais et coûts prévus ont été respectés. La résidence a obtenu l'étiquette DPE C.

Graphique n° 6 : Consommations mensuelles d'énergie facturées, en MWh



Source : chambre régionale des comptes, à partir des factures Villae. 2023 jusque novembre seulement.

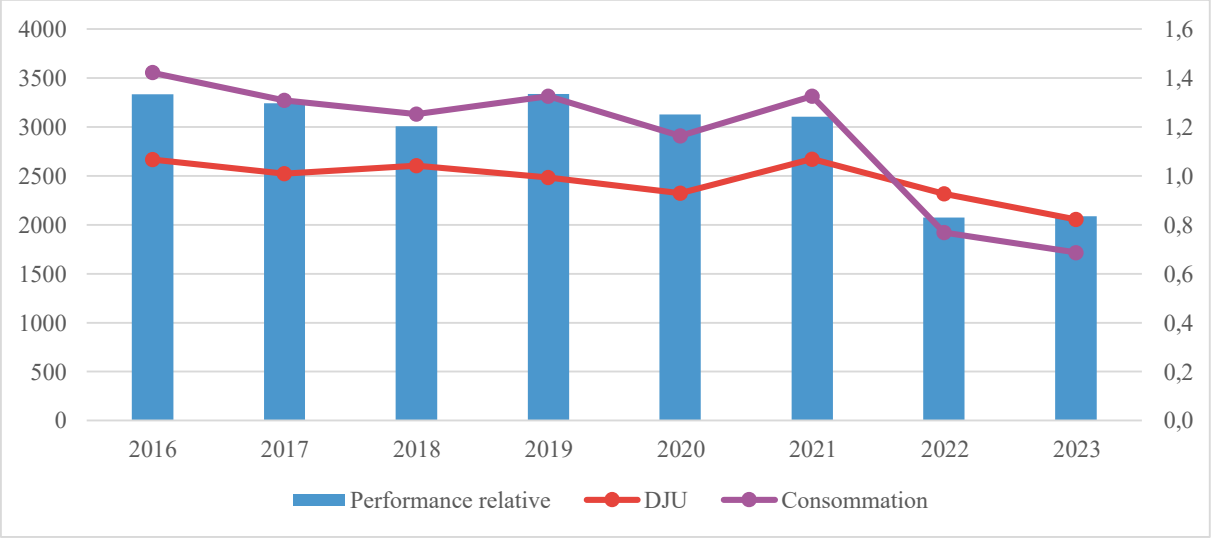
La consommation d'énergie dépend de la température extérieure[6]. La rigueur climatique est couramment exprimée en degrés jours unifiés (DJU). Il est, par convention, considéré qu'avec une température extérieure de 18°C, le chauffage n'est pas nécessaire. Un DJU correspond alors à un degré d'écart pendant une journée. Une température extérieure de 0°C pendant 10 jours correspond ainsi à 180 DJU. Les DJU, en quantifiant la rigueur hivernale, permettent de quantifier le besoin de chauffage d'un local tertiaire ou d'habitation.

En rapportant la consommation d'énergie aux DJU, on peut constater que la performance énergétique des bâtiments concernés a augmenté après les travaux, passant de 1,29 MWh par DJU entre 2016 et 2020 à 0,83 MWh par DJU en 2022 et 2023. À rigueur climatique constante, la résidence consomme 36 % d'énergie en moins.

[5] L'abréviation « cumac » provient de la contraction des mots « cumulée et actualisé ». Il fait référence à l'unité de qualification d'un kWh utilisée pour le calcul des certificats d'économies d'énergie.

[6] La consommation du cas étudié concerne également l'eau chaud sanitaire, qui dépend moins de la température extérieure, mais est minoritaire dans le total.

Graphique n° 7 : Consommation annuelle (en MWh), DJU et performance (en MWh par DJU, échelle de droite)



Source : chambre régionale des comptes, à partir des factures Villae. 2023 jusque novembre seulement.

La résidence est ainsi passée de 170 kWh/m²/an à 93 kWh/m²/an pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Il apparaît ainsi que les DPE antérieurs aux travaux surévaluaient les consommations[7].

L'arrêté du 16 mars 2023 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les réseaux de chaleur fixe les ratios à retenir pour l'établissement des DPE des bâtiments concernés. Le réseau Pont-de-Bois (Villea) émet 0,211 kg de CO_2 par kWh livré.

Les émissions de carbone de la résidence étaient de 700 tonnes par an (soit 36 kgCO_2/m²/an) avant les travaux (de 2016 à 2019), pour s'établir à 384 t/an (soit 20 kgCO_2/m²/an).

Les DPE réalisés après travaux suivent la nouvelle réglementation sur les DPE, applicable au 1er janvier 2021. Celle-ci, outre de nouvelles méthodes de calcul, dispose qu'un logement d'une classe donnée doit respecter un critère de consommation d'énergie et, désormais, d'émissions de CO_2 :

- Classe A : moins de 70 kWh/m² par an et de 6 kg CO_2/m² par an ;
- Classe B : 71 à 110 kWh/m² par an et 7 à 11 kg CO_2/m² par an ;
- Classe C : 111 à 180 kWh/m² par an et 12 à 30 kg CO_2/m² par an ;
- Classe D : 181 à 250 kWh/m² par an et 31 à 50 kg CO_2/m² par an ;
- Classe E : 251 à 330 kWh/m² par an et 51 à 70 kg CO_2/m² par an ;
- Classe F : 331 à 420 kWh/m² par an et 71 à 100 kg CO_2/m² par an ;
- Classe G : plus de 421 kWh/m² par an et de 101 kg CO_2/m² par an.

[7] D'autant plus qu'ils ne tenaient pas compte d'autant de postes de consommation que les DPE rénovés en 2021.

Si la consommation d'énergie seule aurait pu permettre de passer en étiquette B, les émissions de CO_2 sont à l'origine d'un classement en C.

Les certificats d'économies d'énergie (CEE)

Le dispositif des CEE est en place dans plusieurs pays européens. Les « obligés » (fournisseurs d'énergie et gros consommateurs) doivent réaliser des économies d'énergie ou encourager des non obligés à en faire par le moyen de certificats qui leur sont rachetés.

Un non obligé qui réalise un investissement favorable aux économies d'énergie peut se voir crédité par un obligé. Ceci suppose une estimation des économies réalisées, qui passe, pour la rénovation d'un bâtiment, par l'application de critères d'appréciation selon une nomenclature de travaux réalisés.

L'estimation de l'économie d'énergie totale relève d'un calcul du cumul, sur la durée de vie de l'équipement, auquel est appliqué un coefficient d'actualisation de – 4 % : on considère donc, par convention, que, sur sa durée de vie, l'équipement perdra chaque année 4 % de son efficacité.

On obtient alors une quantité d'énergie cumulée actualisée (souvent exprimée en MWh_{Cumac}).

Les travaux réalisés permettent donc une économie réelle d'environ 1 500 MWh, soit 316 tonnes de CO_2 par an. Si ces travaux réalisés étaient amortis en moyenne sur 40 ans, et sans appliquer le coefficient d'actualisation prévu pour le calcul des CEE, le cumul des émissions évitées de CO_2 serait donc de 12 640 tonnes. Le coût de la tonne de carbone évitée dépasse ainsi 1 400 €.

Pour l'application des CEE, les gains sont estimés de manière théorique, selon une nomenclature de travaux qui prétend évaluer, composant par composant, les économies d'énergie qui seront permises à l'avenir par une opération (dans le cas d'espèce, 10 fiches CEE décrivent des travaux d'isolation de murs, de changement de fenêtres, de changement de VMC, etc.). Selon cette méthode de calcul, les travaux effectués permettraient d'économiser à l'avenir un total de 161 000 MWh_{Cumac}[8]. Ce total apparaît très surévalué, puisqu'on peut attendre, à partir d'une économie observée d'environ 1 500 MWh par an, un total cumulé de 60 000 MWh d'économies sur 40 ans, sans même pratiquer d'actualisation (en faisant donc l'hypothèse que les travaux ne perdront aucune efficacité pendant cette durée).

Ces CEE représentent une recette financière[9] de 0,8 M€ pour LMH.

On observe ainsi une différence substantielle entre les consommations observées et les consommations estimées par les DPE avant la réforme de 2021, alors que les CEE demeurent largement surévaluées.

Il convient cependant de tenir compte du fait que les travaux en question correspondent également à une amélioration générale de l'état et du confort des bâtiments, et qu'ils engendreront des économies financières pour les locataires qui, si elles sont inférieures aux prévisions, n'en restent pas moins substantielles.

[8] Selon le mécanisme des CEE, ces 161 000 MWh se décomposent en 38 000 MWh « classiques » et 123 000 MWh « précarité », les CEE précarité donnant lieu à des sous-objectifs pour les obligés concernant un public spécifique, et donnant lieu *in fine* à une valorisation financière distincte des CEE classiques.

[9] CEE classiques + CEE précarité.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La convention d'utilité sociale en vigueur ne prévoit que 500 réhabilitations par an conduisant à une amélioration de l'étiquette DPE, alors que le parc de LMH comptait, lors de la rédaction de ce document, 9 500 logements étiquetés E, F et G. La politique d'économie d'énergie de l'office repose également sur des contrats de chauffe prévoyant un intéressement financier des prestataires.

L'étude par la chambre d'un programme de rénovation énergétique concernant 290 logements fait apparaître une économie réelle de 36 %. Si les DPE, dans leur nouvelle version, s'approchent mieux de la réalité observée, les certificats d'économies d'énergie surévaluent très fortement les résultats de l'opération. Le coût de la tonne de CO_2 évitée est d'environ 1 400 €. L'opération conduit également à une amélioration du confort des locataires et à des réductions de charges locatives substantielles.

4 LA QUALITÉ DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE ET LA SITUATION FINANCIÈRE

4.1 La qualité de l'information comptable et financière

4.1.1 L'information financière et l'adoption des comptes

Conformément à l'article L. 421-21 du CCH, LMH adopte chaque année son budget prévisionnel en décembre de l'exercice N- 1 et arrête les comptes annuels en mai.

Tableau n° 5 : Calendrier d'adoption des documents budgétaires

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Adoption du budget prévisionnel	20/12/2018	12/12/2019	16/12/2020	13/12/2021	12/12/2022	21/12/2023
Adoption des comptes annuels	26/05/2020	27/05/2021	25/05/2022	12/05/2023	28/05/2024	-
Dépôt des comptes annuels sur la plate-forme Harmonia	15/07/2020	16/07/2021	15/07/2022	12/10/2023	-	-

Source : chambre régionale des comptes, à partir des délibérations du conseil d'administration.

Le conseil d'administration débat sur les orientations budgétaires, le jour du vote du budget, en s'appuyant sur un rapport sur les orientations budgétaires qui présente le contexte annuel, les évolutions des principaux postes du compte de résultat, la capacité d'autofinancement et le financement des investissements, et l'état prévisionnel des recettes et des dépenses. Cette pratique n'est pas conforme à l'article R. 423-6 du CCH qui dispose que *« Le conseil d'administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci »*.

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.

À la suite de ses observations provisoires, la chambre constate qu'un débat sur les orientations budgétaires a eu lieu en préparation du budget pour 2025.

4.1.2 La fiabilité des comptes

Le bailleur applique le règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n° 2014-03, mis à jour par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, et le nouveau règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 sont établis conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes de logements sociaux à comptabilité privée.

Le commissaire aux comptes a certifié sans réserve que les comptes annuels étaient, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et qu'ils donnaient une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale, sur l'ensemble de la période 2019 à 2022.

4.1.2.1 Les créances sur les locataires

Les créances détenues sur les locataires ont progressé de 12 % sur la période. Elles s'élèvent à 24,4 M€ en moyenne annuelle. Cette hausse a pour origine celle des charges récupérables liées au coût de l'énergie, et la suspension des aides personnalisées au logement lorsque le locataire est en impayé. Le volume de créances s'accroît alors plus rapidement.

Tableau n° 6 : Créances clients

En €	2019	2020	2021	2022	2023
411 - locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	16 909 886	16 057 114	16 031 290	17 537 706	21 018 498
416 - créances clients douteux ou litigieux	8 026 593	7 455 012	6 661 585	5 880 628	6 824 681
Total des créances clients	24 936 479	23 512 127	22 692 876	23 418 334	27 843 179

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de l'office.

Bien que le montant des loyers impayés ait nettement diminué de 2019 à 2022 (- 27%) grâce à un important travail d'apurement des créances clients et à une réorganisation de la filière recouvrement, les créances clients douteux ou litigieux ont augmenté en 2023 (+ 16%) pour atteindre 6,8 M€, en raison du contexte inflationniste et du prix des énergies.

L'office réalise un suivi de ses créances, grâce au logiciel IKOS, et enregistre celles des locataires dont la durée est inférieure à 12 mois, au compte 411 « autres créances clients ». Lorsqu'elles dépassent 12 mois, la direction de la performance et de la gestion financière considère qu'il y a un risque pour le bailleur de ne pas la recouvrer. Il la comptabilise alors au compte 416 « créances clients douteux ou litigieux ».

Tableau n° 7 : Créances locataires (comptes 411 et 416) en fonction de l'encours de dette

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Créances loyers à échoir	2 197 363	2 283 927	2 696 059	2 428 374	3 459 178
Inf. ou égale à 3 mois	9 729 683	9 941 261	10 144 927	10 194 393	11 397 168
Entre 3 et 6 mois	2 372 151	1 990 314	1 952 127	2 328 533	3 007 972
Entre 7 et 12 mois	2 586 413	2 150 054	1 870 256	2 586 407	3 154 179
Supérieure à 12 mois	8 050 870	7 146 569	6 029 507	5 880 628	6 824 681
Total des créances	**24 936 479**	**23 512 127**	**22 692 876**	**23 418 334**	**27 843 179**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de l'office.

4.1.2.2 Les provisions pour créances clients douteux ou litigieux

Les provisions pour créances locataires douteux et litigieux représentent 9,3 M€ par an en moyenne entre 2019 et 2023 et le solde au 31 décembre de l'année N est systématiquement repris au 1er janvier suivant, en tenant compte des dotations et reprises réalisées sur chacun des exercices.

Conformément à l'article D. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation et du règlement ANC n° 2015-04, l'office calcule une dotation aux provisions pour créances clients douteux ou litigieux sur la base de taux de dépréciation plus exigeants que ceux imposés par la réglementation en vigueur[10], avec trois tranches intermédiaires et un provisionnement total dès lors que l'encours de loyer représente douze mois ou plus.

Tableau n° 8 : Règles de provisionnement pratiquées par l'office pour les créances locataires douteux ou litigieux

	Créance équivalente en mois de loyer			
	Moins de 3 mois de loyer	Entre 3 et 6 mois de loyer	Entre 7 et 12 mois de loyer	Supérieure à 12 mois de loyer
Locataires en place	6 %	30 %	50 %	100 %
Locataires sortis	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes de résultat de l'office.

[10] Article D. 423-1-5 du CCH : « *Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires, par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an, font l'objet d'une dépréciation en totalité* ».

Tableau n° 9 : Provisions réalisées par l'office pour les créances locataires

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Créances loyers à échoir	0	0	0	0	0
Inf. ou égale à 3 mois	583 781	587 685	608 699	611 669	683 833
Entre 3 et 6 mois	711 645	597 095	585 639	698 561	902 393
Entre 7 et 12 mois	1 293 206	1 075 029	935 130	1 293 206	1 577 092
Supérieure à 12 mois	8 050 870	7 146 569	6 029 507	5 880 628	6 824 681
Total des provisions	**10 639 502**	**9 406 379**	**8 158 974**	**8 484 063**	**9 987 999**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de l'office.

Le calcul des dotations est réalisé automatiquement par le logiciel IKOS, qui suit les créances, assure un traitement mensuel des comptes clients et classe automatiquement la dette dans la tranche permettant de calculer le montant de la provision.

4.1.2.3 Les autres provisions

Depuis 2019, l'office a également constitué des provisions d'un montant moyen de 11,8 M€ par an, pour des travaux de gros entretien, des risques et des charges, et des litiges.

Tableau n° 10 : Évolution des autres provisions de l'office

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Provisions pour gros entretien (c157)	6 914 993	8 496 050	8 556 516	8 254 463	8 418 159
Provisions pour risques (c151)	527 859	383 292	300 626	261 791	1 606 881
Autres provisions pour charges (c153 - c158)	341 628	30 000	0	0	0
Provisions pour litiges	3 255 548	3 024 679	2 974 221	2 805 422	3 287 237
Total	**11 040 028**	**11 934 021**	**11 831 363**	**11 321 676**	**13 312 277**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de l'office.

Les plus importantes sont celles relatives au gros entretien, tel que découlant du plan stratégique de patrimoine. Conformément à l'article 214-9 du plan comptable général, les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels ayant pour objet l'entretien des logements sans prolonger leur durée de vie sont comptabilisées sous la forme de provisions pour gros entretien, d'un montant annuel moyen de 8,1 M€, en hausse de 22 % sur la période.

Les provisions pour litiges sont essentiellement liées à des contentieux avec des locataires pour des troubles de jouissance, des contestations de loyers et de charges, et des sujets liés à l'insalubrité. Elles s'élèvent à 3 M€ par an et sont globalement stables sur la période.

4.1.2.4 Les immobilisations et les amortissements

L'amortissement est la constatation comptable d'un amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif. Il a pour but d'assurer les ressources nécessaires à son renouvellement, sous la forme d'une dotation. L'office constate une dépréciation de ses immobilisations, au travers des amortissements, à hauteur de 45,7 M€ par an en moyenne entre 2019 et 2023.

Tableau n° 11 : Dotations aux amortissements

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Immobilisations locatives	28 722 125	38 980 245	40 850 560	45 230 197	48 122 936
Autres immobilisations	5 871 607	6 106 444	6 218 898	3 939 631	4 901 458
Total	**34 593 732**	**45 086 689**	**47 069 458**	**49 169 828**	**53 024 395**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de l'office.

Les immobilisations corporelles sont amorties sur une durée de 10 ans, les immobilisations incorporelles, sur une durée de trois ans, et les opérations de construction, sur une durée variant en fonction de la nature des composants : structure, étanchéité, menuiserie, plomberie, ravalement, électricité, chauffage et ascenseur.

Le calcul de la dotation aux amortissements n'appelle pas d'observation de la chambre, dans la mesure où les dispositions indiquées dans les annexes littéraires des comptes sont appliquées par l'office.

Cependant, 1 158 immobilisations incorporelles correspondant essentiellement à des logiciels et à des études, et 2 112 immobilisations corporelles relatives à de l'outillage, du matériel informatique et du mobilier, bien qu'entièrement amorties, sont toujours présentes dans l'état de l'actif.

En l'absence d'inventaire, LMH ne dispose pas d'une vision actualisée de ses immobilisations et n'est pas en mesure de préciser si celles-ci sont toujours utilisées. Or, conformément à l'article 912-1 du règlement ANC n° 2014-03 applicable aux offices publics de l'habitat à comptabilité privée, « *Toute entité tient un livre journal, un grand livre et un livre d'inventaire* ». Par ailleurs, l'article 912-3 du même règlement précise que « *Toute entité contrôle au moins une fois tous les douze mois les données d'inventaire. L'inventaire est un relevé de tous les éléments d'actif et de passif, au regard desquels sont mentionnées la quantité et la valeur de chacun d'eux à la date d'inventaire. Les données d'inventaire sont conservées et organisées de manière à justifier le contenu de chacun des postes du bilan. Les données d'inventaire sont regroupées sur le livre d'inventaire* ».

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.

En réponse aux observations provisoires de la chambre, le directeur de l'office s'engage à réaliser un tel inventaire.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Les provisions et amortissements de LMH sont effectués de manière correcte. L'office devra cependant organiser chaque année le débat d'orientation préalable à l'adoption du budget prévu par le code de la construction et de l'habitation, actualiser son état de l'actif, et réaliser l'inventaire physique et comptable de ses immobilisations.

4.2 La situation financière de l'office

4.2.1 La formation du résultat et l'autofinancement

4.2.1.1 L'évolution des charges

Au cours de la période contrôlée, l'ensemble des charges de LMH a augmenté de 29 % pour atteindre 251 M€ en 2023.

Tableau n° 12 : Évolution des charges de l'office

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Charges d'exploitation	173 830 372	176 297 427	180 925 391	196 459 722	208 148 279
dont achats liés à la production de stocks immobiliers	1 536 768	550 589	924 866	1 133 061	1 914 918
dont achats non stockés de matières et fournitures	18 929 945	19 729 680	20 773 722	29 707 042	24 825 837
dont sous-traitance générale des travaux relatifs à l'exploitation	12 575 785	14 409 032	13 861 576	15 280 024	19 234 124
dont entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	13 960 811	14 179 470	16 085 389	17 084 549	19 357 173
dont dépenses gros entretien sur biens immobiliers locatifs	5 313 044	4 699 038	4 454 458	4 104 179	4 120 590
dont impôts, taxes et versements assimilés	20 822 981	21 468 148	21 904 025	22 295 173	23 953 161
dont charges de personnel	31 932 256	32 270 366	32 669 274	32 690 267	35 371 937
Charges financières	14 378 300	12 970 392	11 421 562	16 292 028	23 602 026
Charges exceptionnelles	6 632 788	8 571 316	8 227 473	10 727 896	19 312 197
Total des charges	**194 841 460**	**197 839 136**	**200 574 426**	**223 479 646**	**251 062 502**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de Lille Métropole Habitat.

Les charges d'exploitation ont progressé de 20 % entre 2019 et 2023, en raison du contexte inflationniste et de l'évolution du coût de l'énergie.

Les dépenses externalisées relatives à des travaux d'entretien et de réparations courants sur des biens immobiliers locatifs constituent le premier poste de dépense (24 % des charges d'exploitation). Elles représentent 45,3 M€ en moyenne annuelle et ont cru de 30 % sur la période, en raison de l'inflation et de la volonté de LMH d'accroître le volume des travaux réalisés en régie par les agences locales.

Les dépenses de personnel représentant 18 % des charges ont progressé de 11 %, passant de 31,9 M€ en 2019 à 35,3 M€ en 2023, en raison des hausses successives des salaires et de l'embauche de nouveaux agents experts en maîtrise d'ouvrage. Toutefois, la progression de la masse salariale sur cette période est inférieure à l'inflation.

Les achats non stockés de matières et fournitures (12 % des charges) correspondent aux contrats d'électricité et de gaz. Ils ont progressé de 31 %, passant de 18,9 M€ en 2019 à 24,8 M€ en 2023, avec un pic en 2022 (29,7 M€) dû à la hausse du coût de l'énergie.

Par ailleurs, la dette de LMH étant indexée sur le taux du livret A (0,5 % en 2020 et 3 % en 2023), les charges financières augmentent de 64 % sur la période, passant de 14,3 M€ en 2019 à 23,6 M€ en 2023. Cette évolution est également liée à la souscription de nouveaux emprunts en 2023.

Enfin, les charges exceptionnelles ont progressé de 191 % sur la période, passant de 6,6 M€ en 2019 à 19,3 M€ en 2023, à la suite de la constatation en perte, en 2023, d'une opération en VEFA[11] de 2012 pour laquelle le promoteur a défailli.

4.2.1.2 L'évolution des produits

Au cours de la période contrôlée, l'ensemble des produits de LMH a augmenté de 19 % pour atteindre 247,5 M€ en 2023.

Tableau n° 13 : Évolution des produits de l'office

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Produits d'exploitation	187 732 863	192 255 589	196 328 911	204 867 063	217 389 323
dont produits des ventes	3 797 952	3 189 203	939 336	271 042	1 852 915
dont récupération de charges locatives	39 200 251	40 411 036	41 691 339	50 290 114	49 315 836
dont loyers des logements non conventionnés	2 140 376	2 205 290	2 206 659	2 081 010	2 171 624
dont loyers des logements conventionnés	117 184 282	115 791 831	117 051 300	116 869 256	122 006 483
dont prestations de services	2 576 170	2 765 482	2 839 349	36 930	214 096
dont production immobilisée	1 917 595	1 747 166	2 092 637	2 171 904	3 256 342
Produits financiers	813 411	612 049	685 939	1 404 070	2 207 335
Produits exceptionnels	19 258 565	32 483 614	26 586 692	24 818 837	27 913 818
Total des produits	**207 804 839**	**225 351 252**	**223 601 541**	**231 089 970**	**247 510 476**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de Lille Métropole Habitat

Les produits d'exploitation ont cru de 16 % et s'élèvent à 199,7 M€ par an en moyenne. Ils se composent majoritairement des loyers des logements conventionnés (59 %), soit 117,7 M€, qui progressent faiblement sur la période (+ 4 %).

Depuis 2019, l'office a décidé d'augmenter chaque année ses loyers selon la valeur maximale de l'indice de référence des loyers (IRL), plafonné à 3,5 % d'octobre 2022 à avril 2024 par la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, qui comprend un « bouclier loyer », afin de limiter les effets de l'inflation et rendre prévisibles les dépenses que les ménages consacrent à leur logement.

Pour autant, de 2010 à 2016, LMH a choisi de ne pas augmenter les loyers au taux maximal d'évolution fixé par l'État, se privant ainsi de recettes pour l'entretien et le renouvellement de son parc.

[11] Vente en l'état futur d'achèvement.

La récupération de charges locatives constitue le second poste de produits d'exploitation de l'office (22 %), soit 44,1 M€. Ils progressent de 26 % sur la période avec notamment une hausse importante entre 2021 (41,6 M€) et 2022 (50,2 M€), en raison de l'évolution du coût de l'énergie.

Les produits des ventes de terrains lotis et d'immeubles bâtis ont chuté de 51 %, passant de 3,7 M€ en 2019 à 1,8 M€ en 2023. Cela s'explique principalement par la fin de commercialisation des opérations de prêts sociaux location-accession initiées en 2014.

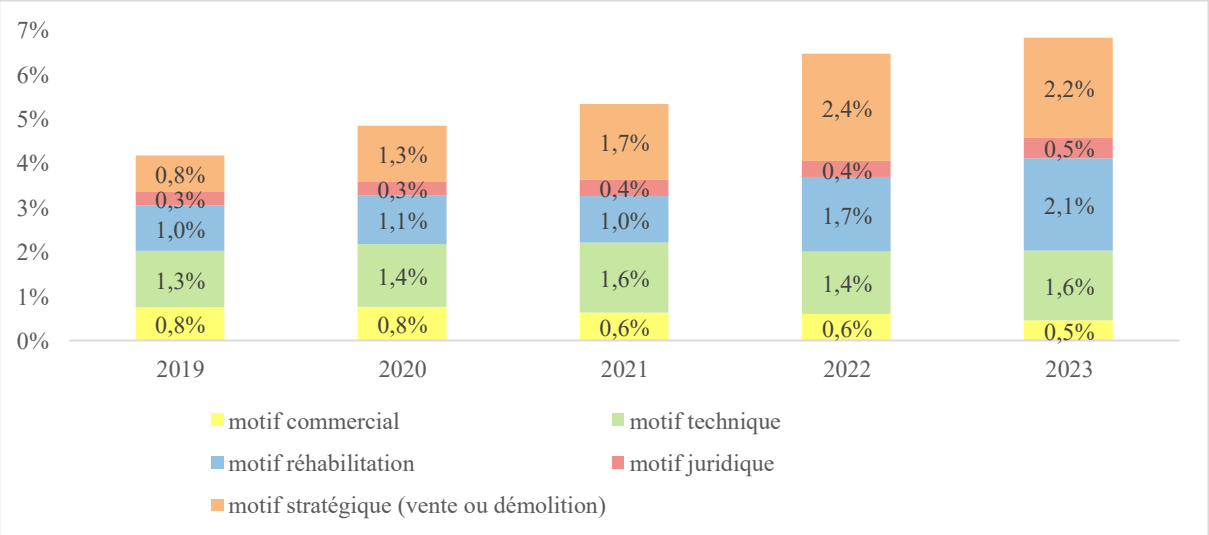
Ces produits d'exploitation sont consolidés par des produits financiers très dynamiques (+ 171 %), qui atteignent 2,2 M€ en 2023. La trésorerie de LMH étant placée sur le livret A, les augmentations du taux d'intérêt et le recours à des dépôts à terme, en contrepartie d'intérêts, ont permis de maximiser ces produits.

Enfin, les produits exceptionnels ont progressé de 45 % et atteignent 27,9 M€ en 2023. Ils correspondent essentiellement à des ventes immobilières, des indemnités d'assurances, des recouvrements de créances et des dégrèvements d'impôts.

4.2.1.3 Le manque de recettes lié à la vacance et aux impayés locatifs

L'office est marqué par un taux de vacance (6,4 % en 2022) supérieur au niveau national (5,4 % en 2022). La vacance globale est composée de la vacance commerciale[12], technique[13], juridique[14], stratégique[15] et liée à la réhabilitation.

Graphique n° 8 : Évolution de la vacance



Source : chambre régionale des comptes, à partir des chiffres de Lille Métropole Habitat.

[12] Elle concerne les logements louables sans ou avec de menus travaux.
[13] Elle concerne les logements dégradés qui nécessitent des travaux de rénovation.
[14] Elle est liée aux sinistres, dommages-ouvrages et squats.
[15] Elle concerne les logements en vente ou en attente de démolition.

Le taux de vacance est passé de 4,8 % en 2019 à 6,8 % en 2023 (2 217 logements vacants). Cette situation s'explique notamment par une hausse du nombre d'opérations de réhabilitation et de démolition ANRU. Le directeur de l'office indique dans sa réponse aux observations provisoires de la chambre prévoir « le maintien d'un taux autour de 3,5 % une fois le NPNRU achevé ».

La vacance technique reste relativement stable sur la période (environ 1,5 %). Elle concerne des logements peu à très dégradés que l'office rénove avant relocation.

Globalement, la vacance a engendré une perte de recettes (64,2 M€ sur la période 2019-2023), à laquelle s'ajoutent les dépenses de remise en état à la relocation, le cas échéant.

Afin de réduire le niveau de vacance technique, LMH a développé, en 2023, un outil de pilotage et de suivi dont l'objectif est de réduire de 18 % le stock de logements vacants et de récupérer un chiffre d'affaires estimé à 1,3 M€.

Tableau n° 14 : Évolution des coûts liés aux risques locatifs

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Coût des impayés locatifs	1 879 000	1 715 000	1 629 000	5 673 000	2 224 000
Coût de la vacance (loyers et charge)	9 815 000	11 573 000	12 539 000	14 247 000	16 022 000
Total des coûts	**11 694 000**	**13 2888 000**	**14 168 000**	**19 920 000**	**18 246 000**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de Lille Métropole Habitat

En 2022, le taux d'impayés locatifs de l'office (6,4 %) est inférieur au niveau national (7,6 %).

Le recouvrement est assuré par les agences de proximité (pour les précontentieux) et le service contentieux du siège (contentieux amiable et judiciaire). L'objectif du bailleur est de détecter l'impayé le plus rapidement possible et de proposer des solutions de soutien au locataire afin de l'accompagner pour résorber sa dette, tout en le maintenant dans son logement.

Le coût des impayés locatifs a diminué entre 2019 et 2021, passant de 1,9 M€ à 1,6 M€. Toutefois, l'évolution du prix de l'énergie et la régularisation des charges ont entraîné une augmentation de celui-ci, à 5,7 M€ en 2022 et 2,2 M€ en 2023.

Globalement, les risques locatifs ont entraîné une perte de recettes estimée par la chambre à 77,3 M€ sur la période.

4.2.1.4 Un résultat net déficitaire

Sur la période contrôlée, LMH est passé d'un résultat net excédentaire de 12,9 M€ en 2019 à un résultat net déficitaire de 3,5 M€ en 2023, soit une baisse de 127 %.

Cela résulte de la diminution de 34 % du résultat d'exploitation, qui passe de 13,9 M€ en 2019 à 9,2 M€ en 2023, en raison de la hausse plus rapide des charges (+ 20 %) que des produits (+ 16 %).

Pour leur part, bien qu'étant dynamiques, les produits financiers ne permettent pas de compenser le poids des charges financières, et le résultat financier est négatif sur toute la période, même avant la hausse du taux du livret A en 2020. Son déficit se creuse en 2022 (- 14,8 M€) et en 2023 (- 21,3 M€).

Enfin, de 2019 à 2022, le résultat exceptionnel a contribué de façon importante au résultat excédentaire de l'office, mais sa baisse significative de 2023 ne permet plus de compenser le résultat financier déficitaire. Le résultat net de l'office s'en trouve alors dégradé.

Tableau n° 15 : Évolution des résultats d'exercice de LMH

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat d'exploitation	13 902 491	15 958 162	15 403 519	8 407 341	9 241 044
Résultat financier	- 13 564 889	- 12 358 344	- 10 735 623	- 14 887 957	- 21 394 691
Résultat exceptionnel	12 625 777	23 912 298	18 359 219	14 090 941	8 601 621
Résultat net de l'exercice	**12 963 379**	**27 512 117**	**23 027 115**	**7 610 325**	**- 3 552 026**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de LMH.

4.2.1.5 L'évolution de la capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement (CAF) brute d'un organisme de logement social correspond au résultat comptable de l'exercice, corrigé des dotations et reprises sur les amortissements et les dépréciations d'actifs, de l'effet des cessions intervenues au cours de l'exercice, et de la quote-part des subventions d'investissement qui a été virée au résultat. Elle permet d'apprécier le montant de l'excédent d'exploitation qui peut être consacré au remboursement de la dette et au financement des investissements.

La CAF brute suit la même évolution que le résultat net. Après avoir progressé de 12 % entre 2019 et 2020, elle diminue de 18 %, passant de 50,4 M€ en 2020 à 41,5 M€ en 2023.

Tableau n° 16 : Évolution de la capacité d'autofinancement

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net de l'exercice	**12 963 379**	**27 512 117**	**23 027 115**	**7 610 325**	**- 3 552 026**
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	55 607 721	56 799 223	57 756 402	61 459 258	65 920 635
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	- 10 593 827	- 11 862 129	- 13 163 930	- 8 611 458	- 11 390 904
+ valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	3 104 217	5 129 066	2 236 152	7 013 704	7 659 642
- produits des cessions d'éléments d'actif	- 8 489 721	- 20 447 240	- 13 897 739	- 12 025 589	- 10 363 241
- quote-part des subventions d'investissements virée au résultat	- 7 376 637	- 6 705 102	- 6 552 257	- 6 508 685	- 6 725 283
Capacité d'autofinancement (P.C.G)	**45 215 133**	**50 425 934**	**49 405 743**	**48 937 554**	**41 548 823**
-Remboursement d'emprunts locatifs	-33 916 548	- 34 757 021	- 37 395 795	- 35 842 477	- 32 779 611
- Intérêts compensateurs	0	0	0	- 33 623	- 31 039
= Capacité d'autofinancement nette HLM	**14 893 035**	**17 509 805**	**15 275 113**	**16 096 762**	**8 738 173**
Ratio d'autofinancement (R423-9 CCH)	8,6 %	12,2 %	9,2 %	10,0 %	5,7 %
- Remboursement d'emprunts non locatifs	3 594 449	10 943 532	6 760 625	3 035 308	1 892 795
= Capacité d'autofinancement nette du remboursement en capital de l'ensemble des dettes	**11 298 585**	**6 566 273**	**8 514 488**	**13 095 077**	**6 876 417**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états réglementaires de LMH.

L'autofinancement net d'un organisme HLM, tel que défini à l'article R. 423-1-4 du CCH, correspond à sa CAF, de laquelle est retranché le remboursement en capital des emprunts liés à l'activité locative.

Cet indicateur connaît la même évolution que l'autofinancement brut. Il augmente de 18 % entre 2019 et 2020, passant de 14,8 M€ à 17,5 M€, avant d'être divisé par deux durant le reste de la période et de s'établir à 8,7 M€ en 2023.

Pour autant, le ratio défini à l'article R. 423-9 du CCH, qui permet d'apprécier l'autofinancement net rapporté aux produits financiers et d'activité, hors charges récupérables, reste supérieur au seuil de 3 %[16]. Après avoir stagné autour de 10 % entre 2019 et 2022, il atteint son niveau le plus bas en 2023 (5,7 %).

Enfin, la CAF nette du remboursement en capital de l'ensemble des dettes se dégrade également. Elle passe de 11,2 M€ en 2019 à 6,8 M€ en 2023 et connaît son niveau le plus bas en 2021 (6,5 M€).

Alors que le niveau de ses recettes est contraint, LMH a subi plusieurs chocs exogènes successifs (coûts de l'énergie, inflation, hausse des taux d'intérêts), qui ont conduit mécaniquement à une dégradation sensible de ses soldes intermédiaires de gestion.

[16] Le CCH prévoit la mise en œuvre de mesures de redressement si ce ratio est négatif sur un exercice, ou inférieur à 3 %, en moyenne, durant trois exercices.

4.2.2 Le financement des investissements

4.2.2.1 L'évolution du besoin de financement

Entre 2019 et 2023, LMH a réalisé 364 M€ d'investissement, financé à 79 % par de nouveaux emprunts, 13 % par des fonds propres et 11 % par des recettes liées à l'émission de titres participatifs.

Après avoir baissé entre 2019 et 2020 (- 32 %) pour atteindre leur niveau le plus bas en 2020 (43 M€) sous l'effet de la crise sanitaire, les dépenses augmentent de manière significative sur le reste de la période et s'établissent à 113 M€ en 2023, notamment en raison du contexte inflationniste, qui renchérit le coût des nouvelles constructions, et d'un effort marqué d'investissement, aussi bien pour la réhabilitation que le développement du parc.

Outre le recours à l'emprunt, LMH finance ses investissements en mobilisant ses ressources propres. Ces dernières étant dépendantes des résultats d'exploitation, elles sont en diminution et passent de 11,2 M€ en 2019 à 6,8 M€ en 2023.

4.2.2.2 La gestion de la dette

L'endettement de LMH s'élève à 876 M€ au 31 décembre 2023 et a connu une forte hausse en 2023. Cet à-coup s'explique par une évolution de la politique de prêt de la Banque des territoires, qui exige désormais la mobilisation des emprunts avant la date d'achèvement des travaux.

Pour chaque opération de construction, LMH avait pour habitude de souscrire un emprunt au moment du passage en bureau du prix de revient définitif (PRD), pouvant intervenir plusieurs années après la livraison du bien. En 2023, la Banque des territoires aurait souhaité rapprocher la souscription de l'emprunt de la date réelle d'achèvement des travaux. Cela aurait contraint l'office à rattraper son retard et à contracter des emprunts relatifs à des opérations de construction démarrées entre 2019 et 2022, dont la livraison serait intervenue en 2023, augmentant ainsi le nombre d'emprunts pour cette année.

Par ailleurs, à l'instar de nombreux offices publics de l'habitat, l'essentiel de la dette (70 %) est indexé sur le taux du livret A, et l'augmentation significative de ce taux à 3 % a eu un impact négatif sur l'annuité d'emprunt, qui s'établit à 57,2 M€ en 2023 contre 48 M€ en 2019. Elle représente 46 % des produits issus des loyers.

Après avoir pleinement bénéficié d'une période de taux d'intérêt de la dette relativement bas et de charges d'intérêts faibles, ayant permis de soutenir la politique d'investissement et de rénovation du patrimoine de LMH, ses charges financières ont doublé de 2021 à 2023, passant de 10,7 M€ à 22,6 M€.

En 2023, sa capacité de désendettement[17] est de 21 ans, contre 16 ans en 2021, alors que la capacité de désendettement médiane des OPH français[18] s'établissait à 14,2 ans en 2021.

---

[17] La capacité de désendettement correspond au nombre d'années que mettrait un organisme à rembourser sa dette en y consacrant l'intégralité de sa CAF brute.

[18] https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/chiffres-statistiques-du-logement-social.

Tableau n° 17 : Évolution de la dette de LMH

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Endettement au 31 décembre	**774 498 377**	**770 582 194**	**777 423 022**	**762 522 008**	**876 145 180**
Capital remboursé	33 916 548	43 859 661	40 891 256	35 842 477	34 672 406
+ charges financières	14 153 200	12 843 901	10 763 967	12 232 463	22 610 711
= annuité totale de la dette	**48 069 749**	**56 703 562**	**51 655 223**	**48 074 941**	**57 283 117**
CAF brute	**45 215 133**	**50 425 934**	**49 405 743**	**48 937 554**	**41 548 823**
Capacité de désendettement (en années)	17	15	16	16	21

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de LMH.

Les charges financières, si elles se maintenaient à un niveau élevé, corrélé à l'inflation, pourraient limiter la CAF et contraindre la politique d'investissement de l'office.

4.2.2.3 Le fonds de roulement et la trésorerie

Sur la période de contrôle, le fonds de roulement de l'office est positif, mais il connaît des oscillations. Après avoir cru de près de 200 % de 2019 (25,4 M€) à 2021 (75,8 M€), il baisse en 2022 (40,6 M€), avant d'augmenter en 2023 (86,1 M€).

LMH est donc en capacité de couvrir, en moyenne, 133 jours de charges d'exploitation, avec un pic à 206 jours en 2021.

Bien que l'office bénéficie d'un bon niveau de trésorerie, celui-ci n'est pas constant : après avoir diminué de 19 % entre 2019 (31,5 M€) et 2020 (25,4 M€), la trésorerie augmente en 2021 (62 M€), avant de diminuer de 56 % en 2022 (26,7 M€) et s'établir à son niveau le plus haut en 2023 (69,4 M€).

L'office, qui voit ses résultats devenir négatifs dès 2023, alors que sa CAF diminue et que sa dette augmente à un rythme soutenu, aura, même en cas de retour à une conjoncture économique plus favorable, des difficultés à faire face, à l'avenir, aux besoins de financement liés à l'entretien et au développement du parc existant.

4.2.3 Les perspectives

Afin d'éclairer ses principales décisions budgétaires, LMH dispose d'un plan financier moyen et long terme qui découle du dernier plan stratégique de patrimoine, présenté en conseil d'administration le 28 mai 2024, lors de l'adoption des comptes annuels.

Cette prospective financière porte sur la période 2023 à 2035, et s'appuie sur des hypothèses macroéconomiques comme l'inflation (4,8 % en 2023, 2,8 % en 2024, 2,3 % en 2025, 2,1 % en 2026 et 2 % jusqu'à 2035) et le taux du livret A (3 % en 2023, 3 % en 2024, 2,7 % en 2025 et 2 % à partir de 2027). Elle intègre les dépenses d'exploitation et d'investissement du projet stratégique CAP 26, avec notamment un niveau important d'intervention de maintenance et de remplacement de composants, et la réhabilitation de 11 712 logements. L'estimation totale s'élève à 1,16 Md€, financés à plus de 73 % par l'emprunt, 9 % par des subventions et 17 % par des fonds propres.

Par ailleurs, l'office souhaite développer son patrimoine, avec la construction de 5 536 logements neufs (1,22 Md€), également financée à plus de 73 % par l'emprunt.

Concernant les recettes, ce plan prend en compte plusieurs paramètres tels que l'application systématique de la réévaluation maximale permise par l'indice de référence des loyers, la vente de patrimoine diffus (100 logements par an), des efforts sur les coûts de structure (frais de gestion et de personnel), et la réduction de la vacance et des impayés locatifs.

Pour autant, ces perspectives de développement apparaissent difficilement atteignables avec une CAF nette qui se dégrade dès 2025 (10,3 M€), pour descendre sous le seuil d'alerte de 3 % en 2031 (soit 5,8 M€). De surcroît, le potentiel financier[19] devient négatif à partir de 2028 (- 14,9 M€), ce qui ne permet pas à l'office de disposer de suffisamment de fonds propres pour financer ses investissements. LMH retient une hypothèse d'atterrissage du potentiel financier estimé à - 233 M€ en 2035.

Afin de permettre à LMH d'appliquer son plan stratégique de patrimoine de 2022, la MEL, EPCI de rattachement du bailleur, a lancé, à l'automne 2024, un appel à manifestation d'intérêt à l'intention des groupes nationaux du logement social.

L'objectif est de trouver un partenaire financier capable d'apporter entre 120 M€ et 150 M€ de fonds propres sur les 10 prochaines années pour participer à la réalisation du programme de réhabilitation, à la maintenance du patrimoine, aux efforts de gestion courante (vacance, impayés, coûts de structure) et au maintien d'une présence sociale sur le terrain.

Quelle que soit la pertinence de ces hypothèses prospectives, LMH sera contraint d'adapter ses projets de développement et son plan stratégique de patrimoine à ses capacités financières pour continuer à remplir sa mission d'intérêt général, les fonds propres attendus à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt semblant insuffisants pour réaliser le programme d'investissement retenu. En outre, comme le prévoit l'appel, une évolution statutaire semble probable. Celle-ci privera la MEL de l'exclusivité de la gouvernance de LMH.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

LMH a réalisé, en 2023, un premier exercice déficitaire : l'inflation, la hausse de la charge de la dette due à la hausse du taux du livret A et la hausse des impayés à la suite des régularisations de charges de 2022 et 2023 en sont des facteurs d'explication. Alors que l'office fait face à des besoins d'investissement importants pour ce qui concerne l'entretien et les réhabilitations, outre ses objectifs de production de logements, la MEL a publié un appel à manifestation d'intérêt destiné à trouver un partenaire capable d'apporter 120 à 150 M€ de fonds propres pour faire face aux besoins à venir.

*

* *

[19] Égal au fonds de roulement moins les dépôts de garantie et les provisions pour gros entretien. Le potentiel financier correspond aux fonds propres de l'office, disponibles pour l'investissement et la construction.

ANNEXES

Annexe n° 1. Échantillon de résidences de l'office touchées par des augmentations significatives de charges..... 37
Annexe n° 2. Situation financière..... 38

Annexe n° 1. Échantillon de résidences de l'office touchées par des augmentations significatives de charges

Résidence	Charges en €	2019	2020	2021	2022	2023
BOUCHER DE PERTHES	Charges générales	27 573	30 160	31 067	32 344	42 038
	Chauffage électrique	25 270	24 709	29 563	33 115	40 537
	Eau	12 365	13 592	12 791	13 908	14 841
	TOTAL	**65 208**	**68 461**	**73 421**	**79 367**	**97 416**
NOUVEAU SIECLE	Charges générales	91 055	89 379	95 658	96 783	95 612
	Chauffage électrique	78 853	73 792	87 995	102 085	137 952
	Eau	27 779	31 202	31 359	30 200	30 077
	TOTAL	**197 687**	**194 373**	**215 012**	**229 068**	**263 641**
PONT NEUF	Charges générales	146 117	148 384	146 132	152 139	150 044
	Chauffage électrique	141 610	124 991	160 389	160 390	99 432
	Eau	43 008	48 473	47 274	46 055	44 676
	TOTAL	**330 735**	**321 848**	**353 795**	**358 584**	**294 152**
LION D'OR	Charges générales	175 102	186 858	181 016	176 743	193 128
	Chauffage électrique	200 276	182 073	206 196	264 608	258 735
	Eau	70 272	80 620	79 418	75 951	83 486
	TOTAL	**445 650**	**44 955**	**466 630**	**517 302**	**535 349**
LA SALAMANDRE	Charges générales	40 753	44 457	41 839	41 516	46 122
	Chauffage électrique	42 044	36 820	43 996	46 297	52 805
	Eau	13 044	14 354	13 789	13 305	14 809
	TOTAL	**95 841**	**95 631**	**99 624**	**101 118**	**113 736**
PALOMBE	Charges générales	98 680	94 105	99 879	118 016	117 590
	Chauffage électrique	136 503	136 242	181 595	205 771	287 543
	Eau	49 194	50 609	47 896	47 171	45 833
	TOTAL	**284 377**	**280 956**	**329 370**	**370 958**	**450 966**
HOTEL DE VILLE	Charges générales	213 301	194 096	199 985	235 886	261 084
	Chauffage électrique	141 079	136 765	142 782	252 003	534 458
	Eau	79 350	84 257	84 922	84 498	88 024
	TOTAL	**433 730**	**415 118**	**427 689**	**572 387**	**883 566**
COUSINERIE	Charges générales	78 155	74 249	74 431	83 533	97 552
	Chauffage électrique	33 113	32 165	39 918	41 062	55 232
	Eau	29 979	31 844	31 660	29 740	30 367
	TOTAL	**141 247**	**138 258**	**146 009**	**154 335**	**183 151**
OMER OLLIVIER	Charges générales	100 458	104 909	94 897	120 390	145 403
	Chauffage électrique	75 661	77 385	73 940	94 357	146 930
	Eau	41 503	45 956	44 249	45 720	44 830
	TOTAL	**217 622**	**228 250**	**213 086**	**260 467**	**337 163**
SYLVERE VERHULST	Charges générales	293 552	285 508	288 424	361 921	215 515
	Chauffage au gaz	122 979	66 756	233 879	574 645	385 033
	Eau	93 830	103 984	97 301	91 967	94 647
	TOTAL	**510 361**	**456 248**	**619 604**	**1 028 533**	**695 195**
EPEULE	Charges générales	403 911	408 897	402 673	441 244	480 702
	Chauffage au gaz	207 286	162 014	345 838	490 392	371 938
	Eau	308 652	312 635	391 850	488 213	359 619
	TOTAL	**919 849**	**883 546**	**1 140 361**	**1 419 849**	**1 212 259**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de LMH.

Annexe n° 2. Situation financière

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Produits d'exploitation	**187 732 863**	**192 255 589**	**196 328 911**	**204 867 063**	**217 389 323**
- Charges d'exploitation	**173 830 372**	**176 297 427**	**180 925 391**	**196 459 722**	**208 148 279**
= Résultat d'exploitation	**13 902 491**	**15 958 162**	**15 403 519**	**8 407 341**	**9 241 044**
+ Produits financiers	813 411	612 049	685 939	1 404 070	2 207 335
- charges financières	14 378 300	12 970 392	11 421 562	16 292 028	23 602 026
= Résultat financier	**- 13 564 889**	**- 12 358 344**	**- 10 735 623**	**- 14 887 957**	**- 21 394 691**
+ Produits excep.	19 258 565	32 483 614	26 586 692	24 818 837	27 913 818
- Charges excep.	6 632 788	8 571 316	8 227 473	10 727 896	19 312 197
= Résultat excep.	**12 625 777**	**23 912 298**	**18 359 219**	**14 090 941**	**8 601 621**
= Résultat net de l'exercice	**12 963 379**	**27 512 117**	**23 027 115**	**7 610 325**	**- 3 552 026**
+ Charges non décaissables (c/68)	55 607 721	56 799 223	57 756 402	61 459 258	65 920 635
- Produits non encaissables (c/78,777)	10 593 827	11 862 129	13 163 930	8 611 458	11 390 904
+ VNC sur cessions (Charges de cessions d'immo) (c/675)	3 104 217	5 129 066	2 236 152	7 013 704	7 659 642
- Produits sur cessions d'immo (c/775)	8 489 721	20 447 240	13 897 739	12 025 589	10 363 241
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	7 376 637	6 705 102	6 552 257	6 508 685	6 725 283
= CAF brute	**45 215 133**	**50 425 934**	**49 405 743**	**48 937 554**	**41 548 823**
-Remboursement du capital de la dette	33 916 548	43 859 661	40 891 255	35 842 477	34 672 406
= CAF nette	**11 298 585**	**6 566 273**	**8 514 488**	**13 095 077**	**6 876 417**
+ Ressources d'investissement (hors emprunt)	0	0	40 000 000	0	0
= Financement propre disponible	**11 298 585**	**6 566 273**	**48 514 488**	**13 095 077**	**6 876 417**
- Dépenses d'investissement	68 110 163	46 114 493	63 888 855	72 237 692	113 922 980
= Besoin (-) / capacité de financement (+)	**- 56 811 578**	**- 39 548 221**	**- 15 374 368**	**- 59 142 616**	**- 107 046 564**
+ Souscription d'emprunts	29 124 842	39 943 479	47 732 083	20 941 464	148 295 579
= Variation annuelle du FDR	**- 27 686 736**	**395 259**	**32 357 715**	**- 38 201 152**	**41 249 015**
- décalage des paiement (variation annuelle de BFR)	- 4 648 775	17 396 859	2 552 433	42 330	2 741 686
= Variation annuelle de trésorerie [A]	- 23 037 962	- 17 001 600	29 805 282	- 38 243 482	38 507 329
+ niveau de trésorerie nette fin exercice n-1 [B]	50 970 384	31 526 871	25 468 804	62 034 711	26 792 913
= Trésorerie nette [A+B]	**27 932 422**	**14 525 271**	**55 274 086**	**23 791 228**	**65 300 243**
dont disponibilités	91 542 205	74 525 271	95 274 201	83 791 228	65 300 243
dont ligne de trésorerie	- 60 015 333	60 000 000	40 000 115	60 000 000	0
FDR	25 418 915	36 757 706	75 876 046	40 676 579	86 111 215
FDR en jours de charges courantes	70	101	206	98	190
Encours de dette	**774 498 377**	**770 582 194**	**777 423 022**	**762 522 008**	**876 145 180**
Durée théorique de désendettement (en années)	**17**	**15**	**16**	**16**	**21**

Source : chambre régionale des comptes, à partir des états règlementaires de l'office.

Chambre régionale des comptes
Hauts-de-France

RÉPONSE AU RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT LILLE MÉTROPOLE HABITAT

(Nord)

Exercices 2019 et suivants

1 réponse reçue :

- M. Maxime Bitter, directeur général de l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat.

Article L. 243-5 du code des juridictions financières :

« Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. ***Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs*** *».*



Chambre régionale des comptes Hauts-de-France
14, rue du Marché au Filé – 62012 Arras cedex

Adresse mél. : hautsdefrance@ccomptes.fr

https://www.ccomptes.fr/fr/crc-hauts-de-france