PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Service : ECLAT
Affaire suivie par : Christèle TZANEV
Tél. : 03 20 40 43 39
phc.seclat.dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr

Objet : **Avis du CRHH sur la demande de transformation de l'office public de l'habitat Lille Métropole Habitat (LMH) en société d'économie mixte**

Conformément à l'article R362-2 Code de l'habitat et de l'hébergement, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) est consulté pour avis sur toute création, dissolution ou modification de compétences des organismes d'habitations à loyer modéré exerçant leur activité dans la région.

Le projet de transformation de l'OPH Lille Métropole Habitat en société d'économie mixte (SEM) a été présenté au bureau du CRHH du 9 juillet 2025.

Présentation du projet et administratif et juridique

Pour respecter les objectifs de l'office LMH dans son plan à moyen terme en matière de réhabilitation énergétique de son parc et de production d'une offre nouvelle de logements, un besoin en fonds propres supplémentaires a été estimé à 120 millions d'euros. Le conseil métropolitain de la Métropole européenne de Lille (MEL), collectivité de rattachement de l'office LMH, a autorisé le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt le 28 juin 2024 en vue de rechercher un partenaire opérationnel et financier. La forme de partenariat retenue est l'absorption par voie de fusion de l'office par une société d'économie mixte agréée logement social. Le partenaire retenu est CDC Habitat, via sa filiale ADESTIA.

- La MEL souscrit au capital d'une SA du groupe CDC Habitat déjà constituée, YSALIA 3, à hauteur de 70 % de son capital social, permettant de relever son capital social de 37 000 € à 225 000 €, seuil requis pour les SEM immobilières.
- Cette SA, après adoption des statuts de SEM, sollicitera l'agrément SEM logement auprès du ministère (art. L411-2-1 du CCH).
- L'office sera ensuite absorbé par la SEM dans le cadre d'une fusion sans liquidation (art. L421-7 du CCH), puis dissout (art. R481-1 CCH).

Le traité de fusion a été approuvé par les différentes instances (conseil métropolitain de la MEL du 27 juin 2025, CA de LMH et CA de la SEM de transition le 30 juin 2025).

L'ambition est que l'ensemble des procédures aboutisse à une fusion effective au 1er janvier 2026.

La DDTM du Nord considère que l'évolution de statuts proposée en séance est cohérente au regard des besoins et des enjeux du territoire. Elle souligne que le nouvel organisme devra être attentif aux aspects suivants :

- parachever le diagnostic thermique du parc et accélérer la réhabilitation énergétique ;
- davantage adapter la production à la demande identifiée grâce au système national d'enregistrement, en termes de loyers comme de typologies ;
- prêter attention à la maintenance du parc (hausse des signalements pour présomption de non décence), la gestion locative (gestion des impayés et des provisions pour charges), et la gestion urbaine de proximité ;
- poursuivre la participation de l'ancien office à la politique d'attributions, formalisée dans la convention intercommunale d'attributions de la MEL, et continuer d'accompagner l'intercommunalité dans la mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) dont elle est signataire.

La fondation pour le logement des défavorisés s'abstient de voter en raison de la complexité du montage proposé sur ce projet et du manque d'informations communiquées en amont du bureau. Elle s'inquiète du le maintien à terme du projet social développé par LMH.

L'association Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV) s'abstient du vote en raison de la baisse de la représentativité des associations de locataires, dont le nombre de voix délibératives dans la nouvelle gouvernance passe de 4 à 2.

L'Union Régionale pour l'Habitat apporte son soutien au projet présenté en séance et informe que plusieurs OPH de France ont opté pour ce type de transformation au cours des dernières années.

Au vu des éléments présentés en séance, le CRHH émet un avis favorable sur l'évolution de l'office public de l'habitat (OPH) Lille Métropole Habitat en société d'économie mixte (SEM), entraînant la fusion de l'OPH et de la SEM, puis la dissolution de l'OPH.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur adjoint,

Matthieu DEWAS matthieu.dewas

Signature numérique de Matthieu DEWAS matthieu.dewas
Date : 2025.07.09 18:17:58 +02'00'