



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le **jeudi 26 juin 2025**, le Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30 sous la présidence de **Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Conseil d'Administration.**

Étaient présents :

Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) : M. QUÉRO, Président du Conseil d'Administration, Mme BASSANI (*jusqu'à 12h07 – délibération n° 19 incluse*), Mme BENÂTRE, Mme HAKEM (*jusqu'à 11h50 – délibération n°16 incluse*),
Personnalités qualifiées : Mme BROSSEAU, Mme COUSSINET-NDIAYE, M. PETITEAU, M. SENTENAC,
Organisations syndicales : Mme GANDON-TOURNEUX (CGT), M. GUILLOU (CFDT)
Membres représentant les locataires : M. BERTIN (INDECOSA CGT), Mme LE CORRE (CLCV),
Membres à voix consultative : M. PATAY, Directeur Général, M. GAUTRON, Secrétaire du CSE,

Étaient représentés :

Elus représentant l'EPCI : Mme PIAU (pouvoir à Mme BROSSEAU), M. PRAS (pouvoir à Mme BENÂTRE),
Personnalités qualifiées : Mme TRICOT (pouvoir à Mme COUSSINET-NDIAYE), Mme DAVID-LECOURT (pouvoir à M. QUÉRO),
Membre représentant une association d'insertion : M. GENDRON (pouvoir à Mme BASSANI)
Représentant de la CAF : M. DEPLANQUE (pouvoir à M. QUÉRO),
Membre désignée par l'UDAF : Mme GUET (pouvoir à Mme BENÂTRE),
Membre désigné par Action Logement : M. DEPENNE (pouvoir à Mme BROSSEAU),
Membres représentant les locataires : Mme SALIMY (pouvoir à M. BERTIN),

Absents excusés : M. GOURET et M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique

Démissionnaire : Mme LEFEVRE

Assistaient à la séance :

M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,
Mme BOIDIN-LAHLLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
M. AGEZ, Commissaire aux Comptes (cabinet Fiducial),
Mme RALAMBO, Directrice Politiques de l'Habitat (*à partir de 11h55*),
Mme WASYLYSZYN, Chargée de la Prospective et du Contrôle de Gestion,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Conseil d'Administration

du 26 juin 2025

Délibération n° 12/25 DG

Objet : AFFECTATION DU RESULTAT 2024 DE NANTES METROPOLE HABITAT – BUDGET 1

Considérant que :

I – Contexte

L'arrêté du 24 mars 2022 du CCH modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 est applicable à compter de la clôture des comptes annuels 2021 et il conduit à des ajustements du Plan de Compte, des Etats Réglementaires et des modalités d'affectation du Résultat Net des budgets gérés par les bailleurs sociaux (y compris les OPH).

Il s'agit notamment :

- de distinguer désormais la quote-part du Résultat Net annuel issue des activités du « cœur de métier » (cf : relevant du Service d'Intérêt Economique Général du logement social, en droit communautaire) et la quote-part issue des activités dites hors SIEG.
- La quote-part éventuelle du Résultat Net issue des cessions de biens immobiliers continue à devoir être identifiée à part, ce qui s'avère indispensable, Nantes Métropole Habitat étant engagé dans un plan de ventes HLM ambitieux, tel que prévu dans notre Convention d'Utilité Sociale.
- Il s'agit enfin de mettre à jour les modalités d'affectation des Résultats Nets annuels, à compter de l'exercice 2021, en fonction de l'origine des Résultats Nets ainsi dégagés :
 - o Les plus-values (ou moins-values) de cession immobilière continuent à être affectées sur le compte dédié 10685 (« réserves sur cessions immobilières » : cette catégorie de fonds propres contribue de la même façon au financement du Plan Stratégique de Patrimoine.
 - o Les excédents (ou les déficits) issus des activités du SIEG sont désormais prioritairement affectés au compte 1067 (« excédents d'exploitation affectés à l'investissement), et contribuent exclusivement au financement du Plan Stratégique de Patrimoine.
 - o Enfin, les comptes 1100 (« Report A Nouveau ») voire 10688 (« Réserves Diverses »), préalablement priorités lors des affectations d'excédents continuent à couvrir les besoins de fonds propres du PSP (pour les montant affectés antérieurement, avant 2021).
 - o Le même schéma peut s'appliquer au Résultat hors SIEG, puisqu'aucune préconisation spécifique n'a été faite dans le cadre de la réforme comptable.

L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

Les comptes annuels de l'exercice 2022, dont le détail a été tenu à votre disposition, font ressortir :

♦ L'exécution du Compte de Résultat 2024, **affichant un excédent de 966 285 Euros**

♦ Cet excédent se décompose ainsi, selon la nature des activités exercées en 2024 au regard du droit communautaire :

. **+235 848 Euros** de Résultat Net découlant des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général du logement social (**SIEG**), sur le cœur de métier de l'Office : résultat se rapprochant de plus en plus du point mort, au vu des prélèvements massifs supportés sur notre modèle économique, du pic de vacance financière et du glissement du plan de ventes essentiellement.

. **+730 437 Euros** de Résultat Net découlant des activités exercées en dehors du champ du Service d'Intérêt Economique Général (donc situées dans le champ concurrentiel : **hors SIEG**) : résultat jouant le rôle principal dans la rentabilité 2024, en fort recul sur le SIEG (ce qui illustre les effets très pénalisants des prélèvements subis sur leur cœur de métier par les bailleurs sociaux comme NMH et du cumul de chocs conjoncturels, par ailleurs subis).

Pour rappel, il s'agit des activités potentielles suivantes de NMH, au vu de son périmètre actuel d'activité :

- La location et la vente de logements PLI (de façon pleine et entière depuis 2020),
- La location et la vente de locaux professionnels,
- La location de stationnements dans le secteur libre (lorsqu'ils n'ont pu être loués dans le champ du conventionnement),
- La location de toitures et terrasses, pour les opérateurs de téléphonie,
- La vente ponctuelle de terrains, partiellement voués à la production de logements libres,
- Les ventes d'énergie,
- La gestion de syndic (activité lancée en 2023, dans le cadre de l'appui apporté par les équipes de NMH à la structure So Syndic, créée avec notre partenaire Harmonie Habitat),
- Et le cas échéant (activités encore absentes sur 2023) : les prestations d'AMO et de conseil ainsi que des mandats de gestion de logements ou d'espaces verts complémentaires (lorsque ce n'est pas pour le compte d'une Collectivité Publique).

II – Conclusions

Vu l'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'exposé qui précède,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve,

L'affectation du résultat de l'exercice 2024 arrêté à la somme de : +966 285 Euros :

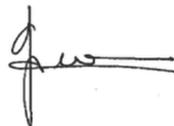
- Au compte 10685 « +values nettes de cessions immobilières » pour : 3 857 775 Euros (hors les cessions de terrains nus, y compris après démolition de bâtis), ces ventes relevant essentiellement du Résultat du SIEG, en lien avec la vente HLM pour 3 585 084 Euros de plus-values (Compte 106851)) et aussi du Résultat Net hors SIEG (vente de fonciers dédiés à des activités hors SIEG), pour 272 691 Euros de plus-values (Compte 106852).
- Et au compte 10671 « Excédents d'exploitation affectés à l'Investissement », pour le solde de : 457 746 Euros, relevant des activités hors SIEG (hors ventes).
- Et au compte 10672 « Déficit d'exploitation affectés à l'Investissement », pour le solde de : - 3 349 236 Euros, relevant des activités SIEG (en lien principal avec les prélèvements supportés dans le cadre de notre modèle économique et le choc conjoncturel sur la dette).

| Affectation des résultats - 2024 | SIEG | Hors SIEG | Total |
|--|------------------------|---------------------|------------------------|
| 106851 SIEG - + Value Cession logts & terrains | 3 585 083,98 € | | |
| 106852 H SIEG - + Value Cession Logts PLI & terrains | | 272 690,63 € | |
| Total Compte 10685 | 3 585 083,98 € | 272 690,63 € | 3 857 774,61 € |
| 10671 SIEG - INVEST | -3 349 235,93 € | | |
| 10672 H SIEG - INVEST | | 457 746,11 € | |
| Total compte 1067 | -3 349 235,93 € | 457 746,11 € | -2 891 489,82 € |
| Résultat de l'exercice 2024 | 235 848,05 € | 730 436,74 € | 966 284,79 € |

Cette affectation intégrale garantira la couverture des fonds propres restant à engager dans les opérations d'investissement locatif programmées, telles qu'elles ressortent du Plan Stratégique de Patrimoine de Nantes Métropole Habitat.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

Le 26 juin 2025



Le Président du Conseil d'Administration
Thomas QUERO